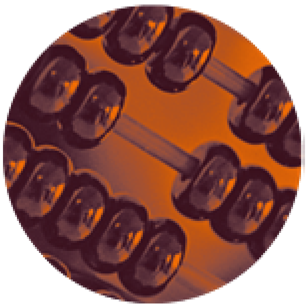
Financieringslastnormen 2016

Advies voor de financieringslastnormen 2016

Marcel Warnaar
Jasja Bos



Nibud/Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting

Financieringslastnormen 2016

Advies voor de financieringslastnormen 2016
Nibud, oktober 2015

Voorwoord

Dit document betreft het advies voor de financieringslastnormen voor hypothecaire financiering voor 2016.

Dit document is opgesteld om de Rijksoverheid te adviseren over de financieringslastnormen voor hypothecaire financiering voor 2016. De financieringslastnormen zijn een belangrijk onderdeel van de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet.

Bij het tot stand komen van het advies zijn diverse partijen geconsulteerd die bij de hypotheekmarkt betrokken zijn. Het gaat daarbij om:

- de Rijksoverheid: de ministeries van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Financiën;
- hypotheekverstrekkers: de Nederlandse Vereniging van Banken en het Verbond van Verzekeraars;
- toezichthouders: de Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank;
- de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen;
- de Vereniging Eigen Huis.

Utrecht, oktober 2015

Inhoud

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Vanaf 2000 heeft het Nibud in opdracht van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen de financieringslastpercentages berekend die horen bij de normen voor een hypothecaire lening met Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Deze financieringslastnormen zijn sinds 2007 onderdeel geworden van de Gedragscode Hypothecaire Financiering, die opgesteld is door het Contactorgaan Hypothecair Financiers. Daardoor werden ze sinds die tijd ook gebruikt voor niet-NHG-hypotheken. Verder heeft de Autoriteit Financiële Markten de financieringslastnormen als richtlijn gebruikt bij haar toezichthoudende functie.

Sinds 1 januari 2013 is er een Ministeriële Regeling van kracht (Tijdelijke regeling hypothecair krediet) die de inkomenscriteria voor het verstrekken van hypothecair krediet en regels voor het vaststellen van de maximale hoogte van het hypothecair krediet in verhouding tot de waarde van de woning beschrijft.

Deze inkomenscriteria worden elk jaar aangepast aan de veranderde inkomens- en uitgavensituatie van huishoudens, en mogelijke andere ontwikkelingen. Dit document geeft het advies voor deze aanpassingen voor 2016.

1.2 Proces

Dit advies is opgesteld door het Nibud. Ten behoeve van het advies heeft het Nibud in april 2015 een consultatiedocument opgesteld waarin de verwachte financieringslastnormen voor 2016 zijn gepresenteerd, inclusief een aantal varianten en keuzes ter verbetering.

Geconsulteerd zijn:

- de Rijksoverheid: de ministeries van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Financiën;
- hypotheekverstrekkers: de Nederlandse Vereniging van Banken en het Verbond van Verzekeraars;
- toezichthouders: de Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank;
- de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen;
- de Vereniging Eigen Huis.

Op basis van de consultatie is in juni 2015 een advies uitgebracht. Met dat advies heeft de Rijksoverheid een wijziging op de Tijdelijke Regeling voorbereid.

Op Prinsjesdag is de Rijksbegroting voor 2016 bekend gemaakt. Als dit zou leiden tot een duidelijk andere koopkrachtsituatie voor 2016, dan zou dat aanleiding kunnen zijn om het eerdere advies aan te passen. Dit document bevat het advies waarbij de Rijksbegroting voor 2016 is meegenomen. De Prinsjesdagstukken hebben niet geleid tot aanpassingen in de financieringslasttabellen.

1.3 Leeswijzer

Dit document is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk twee wordt het speelveld van hypotheekverstrekking beschreven. In hoofdstuk drie worden de hoofdlijnen van de methodiek beschreven. Vervolgens bevat hoofdstuk vier de adviezen voor 2016. Dit hoofdstuk bevat tevens de verschillen ten opzichte van 2015. In hoofdstuk vijf staan de effecten van de financieringslastnormen voor verschillende groepen huishoudens beschreven. Dit gebeurt aan de hand van buffers die deze groepen huishoudens hebben bij maximale financiering.

In de bijlagen zijn nadere detailleringen en een uitgebreidere toelichting op de uitgevoerde berekeningen opgenomen. De daadwerkelijke tabellen zijn in aparte documenten aangeleverd.

2 Het speelveld van verantwoorde hypotheekverstrekking

2.1 De stakeholders en hun rollen

De hypotheekmarkt is geen gewone markt waar hypotheekverstrekkers en (toekomstige) huiseigenaren een product uitwisselen. Er zijn drie belangrijke verschillen.

Ten eerste is er een verschil in informatie, kennis en ervaring tussen beide partijen. De beter geïnformeerde hypotheekverstrekkers kunnen hier financieel voordeel uithalen ten nadele van de (toekomstige) huiseigenaar. Huiseigenaren laten zich meestal bijstaan door een adviseur. De Autoriteit Financiële Markten (AFM) houdt als gedragstoezichthouder toezicht op dit proces.

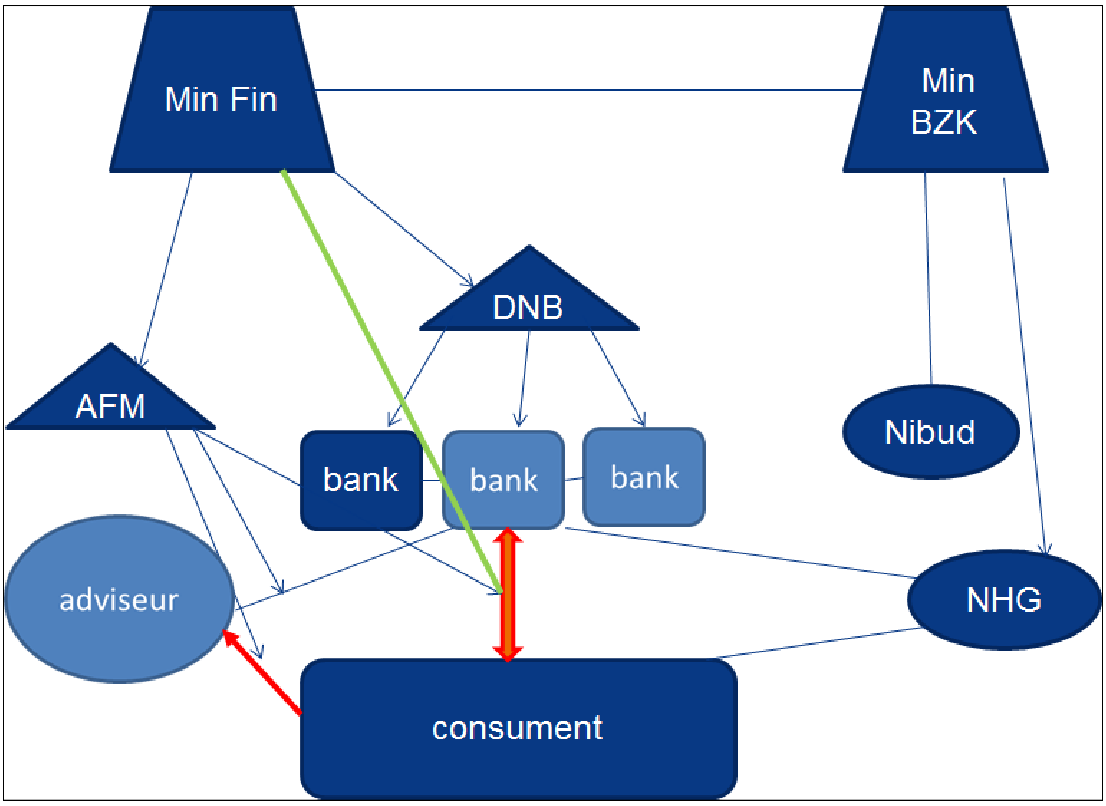
Ten tweede kent hypotheekverstrekking grote risico's. Dit zijn allereerst risico's voor de huiseigenaar. Wanneer hij de maandlasten niet meer kan opbrengen, kan hij zijn woning en andere bezittingen verliezen, of zelfs met een restschuld achterblijven. Vanwege de hoogte van de lening en de grote gevolgen van woningverlies gaat het om significante risico's. De Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) levert via de Nationale Hypotheekgarantie (NHG) voor bepaalde situaties een vangnet. Sinds haar oprichting hanteert de Stichting WEW een normenkader dat aangeeft aan wie NHG wordt verleend.

Wanbetaling is ook een risico voor de geldverstrekker. Wanneer eigenaren massaal hun maandlasten niet meer kunnen opbrengen en het onderpand onvoldoende opbrengt, kan dit de geldverstrekker in financiële problemen brengen. Prudentieel toezicht is daarom van belang. In Nederland is dat de verantwoordelijkheid van De Nederlandsche Bank (DNB).

Wanneer veel geldverstrekkers problemen krijgen, kan dit gevolgen hebben voor de financiële stabiliteit en daarmee voor de reële economie. De Rijksoverheid heeft daarom belang bij een verantwoorde hypotheekverstrekking. De Rijksoverheid is tevens de achtervang voor de Stichting WEW en heeft in die rol ook belang bij verantwoorde hypotheekverstrekking onder NHG. Deze taken liggen op het terrein van het Ministerie van Financiën.

Een derde verschil tussen de hypotheekmarkt en een gewone markt is dat hypotheekverstrekking ook kansen biedt. Zonder hypotheekverstrekking zou slechts een fractie van de Nederlanders een eigen woning kunnen bezitten. Het verlenen van krediet zorgt er voor dat huishoudens de mogelijkheid hebben passend te wonen en dat mensen kunnen verhuizen, wanneer de omstandigheden daarvoor geschikt zijn. Verhuizingen en verbeteringen van woningen brengen economische activiteit met zich

mee. Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) is verantwoordelijk voor het wonen in Nederland.
Schematisch zijn de rollen van de diverse stakeholders in onderstaande figuur weergegeven.



Lees voor bank: hypotheekverstrekker

Bij verantwoorde hypotheekverstrekking zijn dus veel partijen betrokken. Zij hebben allen hun eigen belangen, maar ze willen allen dat hypotheekverstrekking veilig en verantwoord gebeurt.

2.2 De rol van het Nibud

Het Nibud heeft sinds 2000 tabellen met financieringslastpercentages opgesteld voor de NHG. Voor die tijd maakte de Stichting WEW zelf deze tabellen, gebaseerd op cijfers van het Nibud. Voor de oprichting van de NHG, toen hypotheekgaranties nog gemeentelijk verschilden, bestonden er richtlijnen van de Bemiddelende Organen. De precieze achtergrond van deze richtlijnen is ons onbekend.

In de loop van de tijd zijn de tabellen met financieringslastpercentages een steeds belangrijker rol gaan spelen in de totale hypotheekmarkt. Waar ze voorheen alleen gebruikt werden voor hypotheken die onder de NHG vielen, spelen ze nu een rol bij vrijwel alle verstrekte hypotheken en in een steeds dwingender vorm.

Sinds 2013 is hypotheekverstrekking gereguleerd via de Tijdelijke regeling hypothecair krediet. Dit is een nadere uitwerking van de Wet op het financieel toezicht. Het Ministerie van Financiën is verantwoordelijk voor de Tijdelijke Regeling.

In de Tijdelijke Regeling spelen de tabellen van financieringslastpercentages een belangrijke rol. De inhoud van de tabellen en het gebruik ervan worden in de Tijdelijke Regeling toegelicht.

De rol van het Nibud is daarmee ook veranderd. Sinds 2013 adviseert het Nibud het Ministerie van BZK en het Ministerie van Financiën over de tabellen met financieringslastnormen, met consultatie van de diverse stakeholders. Vanuit een onafhankelijke positie kan het de belangen voor alle partijen verkennen. Uitgangspunt voor het Nibud blijft de betaalbaarheid voor de (toekomstige) huiseigenaar.

3 De methodiek van de hypotheeknormen

3.1 Criteria

Bij het bepalen van de huidige methodiek is rekening gehouden met drie criteria:

Betaalbaarheid
Uitgangspunt van de methodiek is dat de hypotheekverstrekking veilig en verantwoord is. In het ideale geval betekent dit dat voor elk individueel huishouden getoetst wordt of een hypotheeklast nu en in de toekomst draagbaar is, afgezet tegen het individuele huidige en toekomstige inkomsten- en uitgavenpatroon.

Hanteerbaarheid
Een dergelijke individuele aanpak is ingewikkeld. Het achterhalen van de daadwerkelijke inkomsten en uitgaven van een huishouden is een tijdrovend proces en het is de vraag of het uitgavenpatroon voortgezet wordt in de nieuwe situatie die ontstaat na aankoop van een woning.
Daarnaast zullen hypotheekverstrekker en consument zich ongemakkelijk voelen bij discussies over welke individuele uitgaven als luxe en welke als noodzakelijk gezien worden. Een dergelijke aanpak kan al snel tot subjectiviteit en willekeur leiden.
Een zekere mate van standaardisering en het werken met gemiddelde uitgavenpatronen, is dan ook wenselijk.

Robuustheid
Abrupte veranderingen in de leencapaciteit kunnen leiden tot schokken op de woningmarkt. Het is daarom belangrijk om veranderingen geleidelijk door te voeren. *Robuustheid* is daarmee een derde criterium bij het opstellen van de financieringslastnormen.

De globale uitwerking van de drie criteria staat in de volgende paragrafen.

3.1.1 Manier waarop betaalbaarheid wordt vastgesteld

De ruimte die een huishouden heeft voor woonuitgaven wordt bepaald door het bruto inkomen te verminderen met de verschuldigde belastingen en premies, en met de overige kosten van levensonderhoud. Deze overige uitgavenposten dienen ook betaalbaar te blijven na het afsluiten van een hypotheek. Ze worden verder *overige uitgaven* genoemd.

Het Nibud maakt bij de hoogte van de overige uitgaven onderscheid tussen *minimale bedragen* en *voorbeeldbedragen*.

Minimale bedragen/Basispakket
De minimale bedragen zijn de bedragen die minimaal beschikbaar moeten blijven. De minimale bedragen zijn afhankelijk van de huishoudsamenstelling maar onafhankelijk

van het inkomen. De minimale bedragen zijn de kosten van het basispakket, aangevuld met een buffer. Het basispakket is een pakket aan goederen en diensten die voor vrijwel elk huishouden moeilijk vermijdbaar zijn. Het Nibud heeft dit basispakket samengesteld. Het Nibud bekijkt jaarlijks of het pakket nog alle goederen en diensten bevat die voor een huishouden moeilijk vermijdbaar zijn en past dat zo nodig aan.

Vanaf 2015 is aan dit basispakket een buffer toegevoegd om tot de minimale uitgaven te komen. Met de buffer kunnen enige persoonlijk onvermijdbare uitgaven opgevangen worden.
Met persoonlijk onvermijdbare uitgaven bedoelen we uitgaven die niet voor iedereen noodzakelijk zijn, maar wel voor het individuele huishouden. Voorbeelden ervan zijn:

- een gezin met kinderen
- extra kosten van chronische ziekte of handicap
- een zeer energie-onzuinige of onderhoudsgevoelige woning
- bovengemiddelde pensioenverplichtingen
- ondersteuning (ex-)familieleden

Deze buffer is zodanig dat een paar (eenverdiener) met twee kinderen (1 onder en 1 boven de 12 jaar) het voor hen geldende basispakket voor de overige uitgaven kan betalen.

Met een aantal specifieke persoonlijke uitgaven houden hypotheekverstrekkers expliciet rekening bij het bepalen van de maximale hypotheek. Dit zijn onder andere:
- uitstaand consumptief krediet
- alimentatieverplichtingen
- erfpachtcanonbetalingen

Deze zaken zijn dus niet in de financieringslastpercentages verwerkt, maar worden bij de individuele advisering betrokken.

Voorbeeldbedragen
De voorbeeldbedragen zijn de uitgaven die een vergelijkbaar huishouden met een vergelijkbaar inkomen gemiddeld doet aan de verschillende uitgavenposten. Deze bedragen zijn dus afhankelijk van zowel de huishoudsamenstelling als van het inkomen. De voorbeeldbedragen komen onder andere uit het Budgetonderzoek van het CBS.

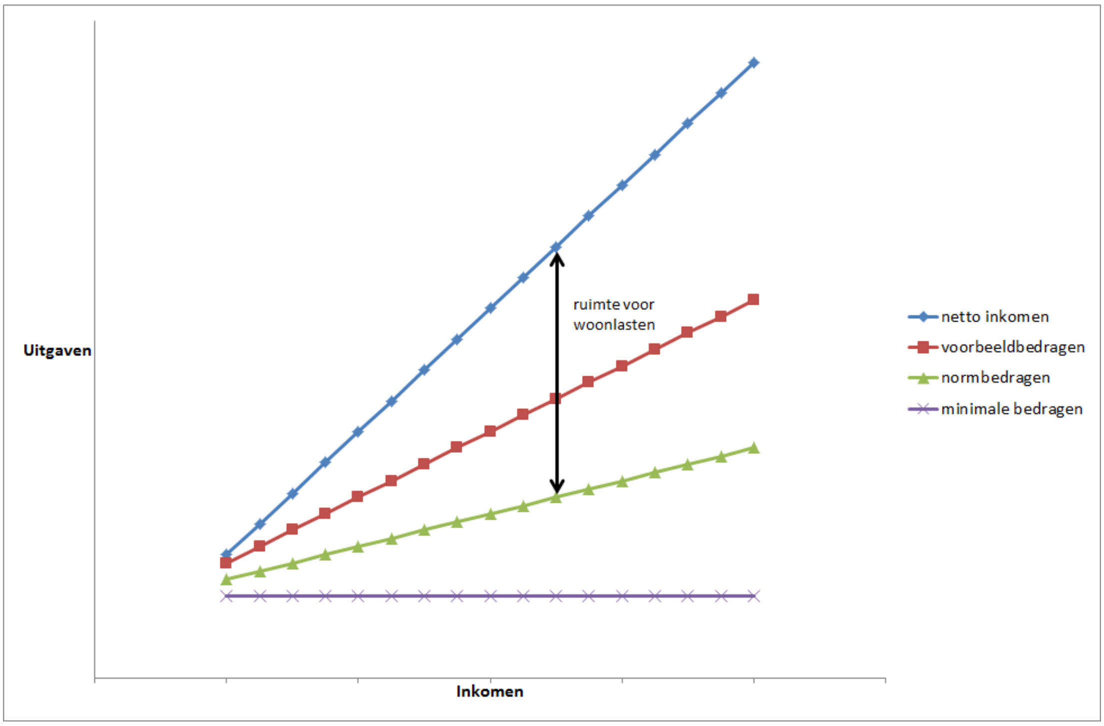
Normbedragen
Het uitgangspunt voor de tabellen met financieringslastpercentages is dat bij een maximale hypotheeklast bij de laagste inkomens de minimale bedragen beschikbaar moeten zijn voor de overige uitgaven. Bij de hogere inkomens moeten de overige uitgaven precies tussen de minimale bedragen en de voorbeeldbedragen uitkomen. Dit niveau zullen we verder aanduiden met de term *normuitgaven*. In figuur 1 wordt dit uitgangspunt schematisch weergegeven.

Er is dus geen pakket aan normuitgaven, waar precies wordt omschreven aan welke uitgavenposten hoeveel dient te worden uitgegeven. Het is aan het individuele huishouden zelf om te bepalen op welke posten bezuinigd wordt ten opzichte van de voorbeeldbedragen, om te komen tot het bedrag van de normuitgaven.

In bijlage E staat een nadere beschrijving van de hoogte van de uitgavenposten.

Woonduur

Kenmerk van de netto maandlasten van de hypotheek is dat deze nominaal niet of nauwelijks stijgen. Alleen de annuïtaire aflossing in combinatie met aftrek van hypotheekrente zorgt voor een lichte stijging (zie paragraaf 3.2.2).
Wanneer er echter gedurende looptijd sprake is van loonsverhogingen, nemen de reële maandlasten van de hypotheek in de tijd af. Of anders gezegd, het percentage van het inkomen dat aan de maandlasten van de hypotheek wordt besteed, daalt naarmate men langer in de woning woont. Uiteindelijk komt men dan ook weer op het uitgavenpatroon dat hoort bij het gemiddelde, hoewel men bij aanvang van de hypotheek dus duidelijk minder aan de overige uitgaven kan besteden, en meer aan de hypotheeklasten.



Figuur 1: Uitgangspunt bij de berekening van de hypotheeknormen

3.1.2 Hanteerbaarheid

Voor het bepalen van hypotheeknormen wordt niet uitgegaan van het individuele uitgavenpatroon, maar van gemiddelde uitgavenpatronen. Het resultaat wordt gepresenteerd in een tabel met financieringslastpercentages. De financieringslastpercentages drukken de maximale bruto hypotheeklasten uit in een percentage ten opzichte van het toetsinkomen. Het toetsinkomen wordt afgeleid[1] uit het bruto inkomen.

Voor deze opzet is gekozen, omdat:

- het bruto inkomen makkelijk geverifieerd kan worden aan de hand van de loonstrook of administraties;
- de hoogte van de hypotheek berekend kan worden uit de bruto maandlasten.

De tabel geldt in principe voor alle omstandigheden. Uitgangspunt is een huishouden van twee volwassenen, waarvan één partner inkomsten heeft.

Slechts in beperkte mate wordt er rekening gehouden met individuele omstandigheden. Dit betreft huishoudens met een duidelijk afwijkend bruto-netto traject, dat wil zeggen dat een zelfde bruto inkomen leidt tot een duidelijk verschillend netto inkomen:

- AOW-gerechtigden
- hypotheken waarvan de rente niet (volledig) aftrekbaar is
- tweeverdieners

Daarnaast zijn uitzonderingen mogelijk voor:

- het treffen van energiezuinige maatregelen;
- alleenstaanden met een relatief laag inkomen.

3.1.3 Robuustheid

Elk jaar worden de minimale bedragen en de voorbeeldbedragen aangepast. Om relatief grote wijzigingen in de tabellen met financieringslastpercentages van jaar tot jaar te voorkomen, wordt gerekend met het vierjaarsgemiddelde van de minimale bedragen en de voorbeeldbedragen. Dit gemiddelde betreft het voorgaande jaar en de drie daaraan voorafgaande jaren. Voor de hypotheeknormen voor 2016 zijn dus de jaren 2012 tot en met 2015 gebruikt.

Bij het middelen van de overige uitgaven wordt gecontroleerd of de minimale bedragen van het voorafgaande jaar gewaarborgd zijn bij de berekende financieringslast-percentages. Iemand die nu een hypotheek afsluit, doet immers nú zijn uitgaven en geen gemiddelde uitgaven van de afgelopen vier jaar. Zo nodig worden de financieringslastpercentages aangepast om hieraan te voldoen.
Omdat het hierbij gaat om een kwetsbare groep, worden bij deze inkomens de financieringslastpercentages naar beneden afgerond (op 0,5%) in plaats van afgerond naar het dichtstbijzijnde halve percentage. Dit is voor 2016 voor het eerst gebeurd.

[1] Zie de Tijdelijke Regeling, artikel 2.

3.2 Van netto woonlasten naar maximale hypotheek

3.2.1 Bijkomende woonlasten

Op de manier zoals beschreven in de vorige paragraaf wordt de netto ruimte voor woonlasten bepaald. Deze ruimte kan worden opgevuld met de lasten van de hypotheek en bijkomende woonlasten.

De bijkomende woonlasten zijn:

- de kosten voor onderhoud;
- de onroerendezaakbelasting;
- de premie voor de opstalverzekering;
- de eigenaarslasten van het waterschap.

De hoogte van de bijkomende woonlasten is afhankelijk van de waarde van de woning.

De netto ruimte voor hypotheeklasten is gelijk aan de netto woonlasten minus de bijkomende woonlasten.

3.2.2 Hypotheekvorm en brutering

De uiteindelijke tabel geeft de bruto lasten van een hypotheek weer. Daarom wordt de eerder berekende netto rentecomponent gebruteerd. Dit gebeurt via de lasten van een 30-jarige annuïteitenhypotheek in het eerste jaar. Als financieringslast van een hypothecair krediet geldt, ongeacht de vorm van het hypothecair krediet, het berekende bruto jaarlijkse bedrag aan debetrente en aflossing behorende bij een hypothecair krediet met een annuïtair aflossingsschema gedurende 30 jaar. Dit is de hypotheekvorm met de laagste initiële maandlasten, waarbij fiscale aftrek mogelijk is.

Vroeger lagere netto maandlasten in de praktijk

Tot 2013 was het mogelijk om een (deels) aflossingsvrije hypotheek af te sluiten. In de praktijk hadden veel huiseigenaren dan ook lagere netto maandlasten dan de lasten die volgens deze methodiek worden bepaald.

De keuze van de hypotheekvorm voor het berekenen van de financieringslast is sinds het ontstaan van deze methodiek niet gewijzigd. De methodiek is oorspronkelijk bedoeld geweest voor de NHG, die een annuïtair aflopende borgstelling heeft.

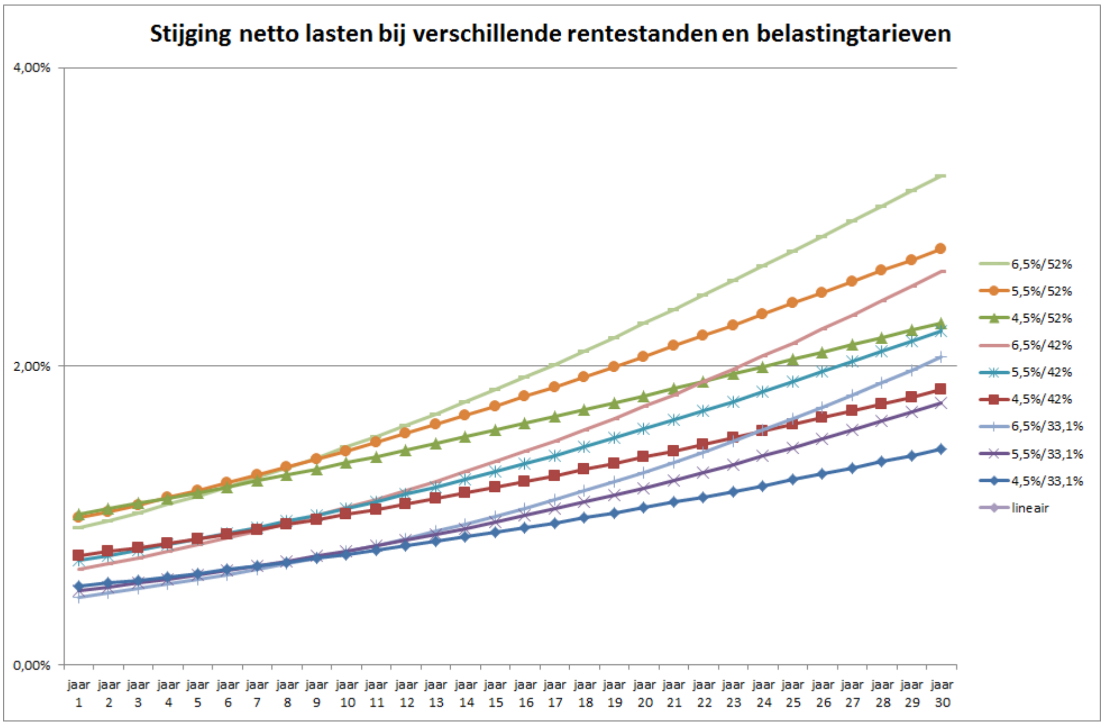
Ook in de periode dat spaar- en aflossingsvrije hypotheken in zwang waren, is het uitgangspunt altijd de annuïteitenhypotheek geweest. Daarmee hebben huizenkopers altijd de mogelijkheid gehad om volledig af te lossen en is er geen differentiatie ontstaan in leencapaciteit bij verschillende soorten hypotheken.

Stijgende hypotheeklasten tijdens de looptijd

De fiscale aftrek is sinds 2013 alleen nog toegestaan bij minimaal annuïtair aflopende hypotheken. Daarom worden sinds die tijd bijna uitsluitend nog lineaire en annuïtaire

hypotheken verstrekt. De maandlasten van nieuwe hypotheken zijn in de praktijk daarom vaak hoger dan van de spaar- en aflossingsvrije hypotheken die voorheen veel verstrekt zijn.

Een annuïteitenhypotheek heeft een jaarlijks stijgende netto last. In de eerste helft van de doorlooptijd van de hypotheek is deze stijging relatief beperkt. In onderstaande figuur is voor een aantal scenario's weergegeven hoe groot die stijging is. Pas vanaf het 17e jaar is er een scenario waarbij de inflatiedoelstelling van 2% wordt overschreden. De jaarlijkse stijging is hoger, naarmate het belastingtarief hoger is, en naarmate het rentepercentage hoger is.



Figuur 2: Jaarlijkse stijging netto hypotheeklasten bij annuïtaire aflossing

Gelet op de ontwikkeling van de netto lasten tijdens de looptijd vinden we dat de betaalbaarheid voldoende gewaarborgd is. Zeker als rekening wordt gehouden met een gemiddelde cao-loonstijging.

3.2.3 Minimale toetsrente

Bij een rentestijging nemen de netto maandlasten toe. Daardoor kan de betaalbaarheid van de hypotheek onder druk komen te staan. Om dit risico te verminderen moet voor hypotheken met een korte rentevaste periode getoetst worden met een zogenaamde minimale toetsrente. Door deze vorm van toetsing is de maximale hypotheek lager dan wanneer bij de daadwerkelijke (lagere) rente zou worden getoetst. Er ontstaat zo een buffer om toekomstige renteverhogingen te kunnen opvangen.

In de Tijdelijke Regeling is vastgelegd dat er een minimale toetsrente geldt voor hypotheken met een rentevast periode korter dan 10 jaar. De AFM stelt elk kwartaal het rentepercentage vast. De minimale toetsrente is 5% in het vierde kwartaal van 2015.

3.3 Specifieke uitgangspunten

3.3.1 Belangrijkste uitgangspunten

In deze paragraaf staan de belangrijkste uitgangspunten voor de berekening van de financieringslastpercentages voor 2016. Een opsomming van alle uitgangspunten wordt gegeven in bijlage A. In bijlage B zijn voorbeelden uitgewerkt van de berekening van de financieringslastpercentages.

- De financieringslastpercentages worden afgerond op 0,5%.

Rente

- Sinds 2015 is er bij het opstellen van de kolomrentes voor gekozen om de tabel op te stellen in twaalf kolommen met verschillende rentestanden. Voor die tijd waren er vijf kolommen. Dit ondervangt het "schuiven" met kolomrentes om de tabel elk jaar aan te laten sluiten bij de werkelijke rentestanden van dat moment;
- De financieringslastpercentages zijn berekend bij een rentepercentage dat precies het middelste percentage is uit de betreffende kolom. Dus bij 3,75% in de kolom 3,501-4,000%. Voor de uiteinden van de tabel is gerekend met een rentestand die 0,25% lager, resp. hoger ligt dan de grenswaarde. Dus bij 2,25% in de linker kolom en 7,75% in de rechterkolom;
- De financieringslastpercentages zijn bij oplopende rente niet-dalend; niet-dalend wil zeggen dat het financieringslastpercentage bij een hogere rentestand niet lager mag zijn dan bij een lagere rentestand.
- Het kan voorkomen dat de maximale hypotheek stijgt bij een hogere rentestand vanwege de oplopende financieringspercentages bij hogere rentestanden. Zeker op de grens van de kolommen komt dat voor. Wanneer dit nog gebeurt bij de middelste rentepercentages in een kolom, zijn de financieringslastpercentages handmatig gecorrigeerd. Dus als een rentestand van 3,25% bij een bepaald inkomen een hogere hypotheek oplevert dan een rentestand van 2,75%, dan zijn de financieringslastpercentages gecorrigeerd.

Waarom stijgen financieringslastpercentages bij een hogere rente?
Bij een hogere rentestand is het financieringslastpercentage hoger dan bij een lagere rentestand. Dit lijkt op het eerste gezicht tegenstrijdig. Een hogere rentestand betekent immers minder leenruimte. Toch is dit fenomeen juist. Het financieringslastpercentage geeft de bruto lasten weer ten opzichte van het bruto inkomen. Bij gelijke netto maandlasten is bij een hogere rentestand het bedrag aan rente hoger en het bedrag voor aflossing lager dan bij een lagere rentestand. Omdat de rente aftrekbaar is, is bij een hogere rentestand een hoger bruto bedrag aan rente mogelijk dan bij een lagere rentestand. Dit extra bruto bedrag aan rente is over het algemeen groter dan het verlies aan aflossing. Daarom stijgt bij een hogere rente het bruto bedrag dat aan hypotheeklasten kan worden uitgegeven en daarmee het percentage ten opzichte van het inkomen.

Het uiteindelijke hypotheekbedrag hangt samen met het maandelijkse bedrag aan aflossing. Dat daalt bij een hogere rente. Daarom is bij een hogere rente het te lenen bedrag uiteindelijk lager, terwijl het financieringslastpercentage hoger is.

Inkomen

- De tabel wordt uitgerekend vanaf een bruto jaarinkomen van 19.500 euro. Dit komt ongeveer overeen met het bruto minimumloon van januari 2016. De tabel wordt vervolgens uitgerekend met stappen van 500 euro tot een inkomen van 25.000 euro en daarna met stappen van 1.000 euro tot en met een inkomen van 110.000 euro. Inkomens waarbij de financieringslastpercentages gelijk blijven, worden niet in de tabel opgenomen; Voor inkomens boven de 110.000 euro zijn geen betrouwbare gegevens beschikbaar om tot passende financieringslastpercentages te komen.
- De financieringslastpercentages zijn bij oplopend inkomen niet-dalend; niet-dalend wil zeggen dat het financieringslastpercentage bij een hoger inkomen niet lager mag zijn dan bij een lager inkomen.

Huishoudsituatie

- De berekeningen zijn gebaseerd op een tweepersoonshuishouden zonder kinderen in een alleenverdienerssituatie.
- De fiscale gegevens van 2015 zijn gebruikt; een aantal maatregelen wordt stapsgewijs gedurende een periode van een groot aantal jaren ingevoerd, bijvoorbeeld de beperking van de uitbetaling van de algemene heffingskorting aan de minstverdienende partner en de beperking van het tarief van de hypotheekrenteaftrek. In die gevallen is de situatie voor 2016 gebruikt.
- Er is een buffer ingebouwd om rekening te houden met persoonlijk onvermijdbare uitgaven. Deze is zo vormgegeven dat een huishouden met twee kinderen ook bij een maximale hypotheek geen maandelijks tekort heeft ten opzichte van de basisbegroting.

Kenmerken van de woning

- De waarde van de woning wordt vastgesteld op 100/102 van de maximale hypotheek, conform het te verwachten maximum aan loan-to-value voor 2016;
- De onderhoudskosten zijn afhankelijk van de waarde van de woning. In de berekeningen wordt een percentage van 1,069% gehanteerd voor de jaarlijkse onderhoudskosten; Dit percentage is afkomstig uit Woon2012. Het is onveranderd ten opzichte van 2014.
- De jaarlijkse overige eigenaarslasten met betrekking tot een eigen woning bedragen 0,299% van de waarde van de woning. Dit bestaat uit de onroerendezaakbelasting voor eigenaren, de waterschapslasten en de opstalverzekering. Het percentage is afkomstig van COELO en is 0,011 procentpunt hoger dan vorig jaar.
- Voor het energieverbruik wordt uitgegaan van een woning met energielabel C. Voor de basisbedragen is dit een flatwoning. Voor de voorbeeldbedragen wordt het woningtype vastgesteld op basis van de verdeling van woningtypen naar de waarde van de woning. Deze verdeling is afkomstig uit Woon2012.

Aandachtspunt
Er zijn situaties denkbaar dat het bruto jaarinkomen van een huishouden onder de 19.500 euro ligt. Dit geldt bijvoorbeeld voor parttime werkende alleenstaanden, zelfstandig ondernemers of huishoudens met eigen vermogen. Gezien de grote spreiding van het inkomen en de omstandigheden in deze groepen is het moeilijk daar een percentage voor te vinden. Daarom start de tabel bij een bruto inkomen van 0 euro, met dezelfde financieringslastpercentages als bij 19.500 euro. Hoewel bij deze inkomens de hypotheek relatief klein zal zijn, moet in deze gevallen bedacht worden dat in sommige gevallen de overige uitgaven niet uit het lopende inkomen kunnen worden gedaan.

3.3.2 Verschillen ten opzichte van vorig jaar

- Voor de bruto-netto berekeningen zijn de fiscale uitgangspunten van 2015 gebruikt in plaats van die van 2014;
- Van de jaarlijkse beperking van de hypotheekrenteaftrek met 0,5%-punt in de hoogste schijf is de volgende stap meegenomen.
- De tarief van het eigenwoningforfait ligt in 2015 hoger dan in 2014.
- Vanaf 2009 wordt de uitbetaling van de algemene heffingskorting aan de minstverdienende (niet-werkende) partner afgebouwd. Deze afbouw zal in 15 jaar plaats vinden en geldt voor minstverdienende partners geboren na 1-1-1972 die geen kinderen onder de 6 jaar hebben. Bij het opstellen van de tabellen met financieringslastpercentages hebben we gekozen voor het volgen van deze afbouw, omdat dit referentiehuishouden het beste past bij starters. Deze afbouw bedraagt in 2016 53 1/3% per jaar.
- De zorgtoeslag komt in 2015 lager uit dan in 2014. Dit komt door een verhoging van het bedrag dat men geacht wordt zelf te kunnen betalen aan de nominale premie.
- Het percentage voor de pensioenpremie voor werknemers ligt 1,52 procentpunt hoger dan vorig jaar. Bij de revisie van de Nationale Rekeningen is het CBS overgegaan op een andere ramingssystematiek voor het schatten van het pensioenpremiepercentage voor werknemers. Dit heeft tot een flink hogere pensioenpremie voor deze berekening geleid, ondanks dat beleidsmaatregelen er voor gezorgd hebben dat de pensioenpremie voor werknemers juist zou dalen. We nemen deze revisie gespreid over twee jaar mee. Dat wil zeggen dat we de pensioenpremie in de berekeningen met 0,76 procentpunt verhogen ten opzichte het vorige jaar. Ook bij andere systeemwijzigingen in het verleden is soms gekozen voor getrapte invoer om schokken te vermijden.
- Voor de minimale- en voorbeeldbedragen zijn de gemiddelden van 2012 tot en met 2015 gebruikt in plaats van de gemiddelden van 2011 tot en met 2014. De inflatie voor 2015 wordt laag ingeschat. Omdat voor de financieringslastnormen gerekend wordt met een middeling van de uitgaven over de afgelopen vier jaar, is de inflatiecomponent toch nu van betekenis;
- De extra buffer om het basispakket voor huishoudens met twee kinderen te waarborgen bedraagt voor 2015 42 euro. Deze buffer is lager dan in 2014 (55 euro),

omdat huishoudens met kinderen in 2015 een grotere koopkrachtvooruitgang meemaken dan huishoudens zonder kinderen. Deze extra buffer is ingesteld tot 31.000 euro in plaats van tot 30.000 euro. Op deze manier blijft het basispakket voor het gezin met twee kinderen voor alle inkomensniveaus gewaarborgd. Tot een inkomen van 31.000 euro worden voor 2016 de financieringslastpercentages naar beneden afgerond in plaats van volgens de normale afrondingsregels, zoals dat tot 2015 gebeurde.

4 Financieringslastpercentages 2016

In dit hoofdstuk presenteren we de resultaten. Achtereenvolgens komen aan bod:

- Niet AOW-gerechtigden
- AOW-gerechtigden
- Niet-aftrekbare gedeelten
- Tweeverdieners
- Energiebesparende maatregelen
- Alleenstaanden met een laag inkomen.

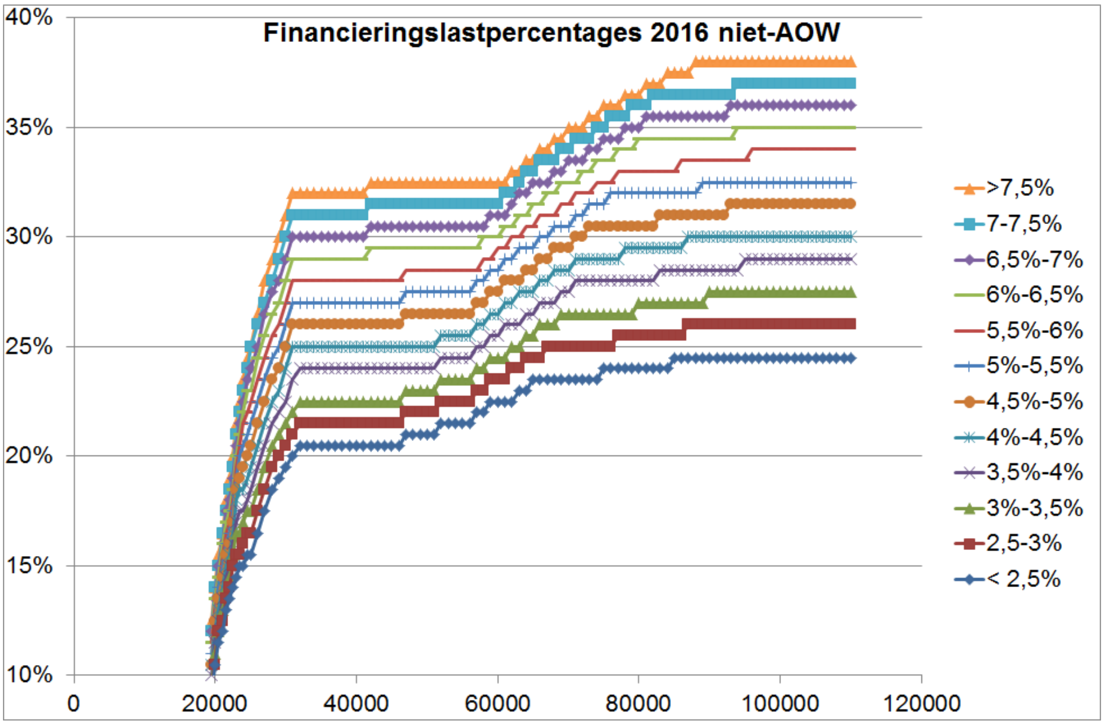
De daadwerkelijke tabellen zijn opgenomen in aparte documenten. Het Nibud adviseert deze tabellen te gebruiken voor de Tijdelijke Regeling 2016.

4.1 Niet AOW-gerechtigden

4.1.1 Resultaat niet AOW-gerechtigden 2016

In figuur 3 staan de financieringslastpercentages voor 2016 voor niet AOW-gerechtigden grafisch weergegeven.

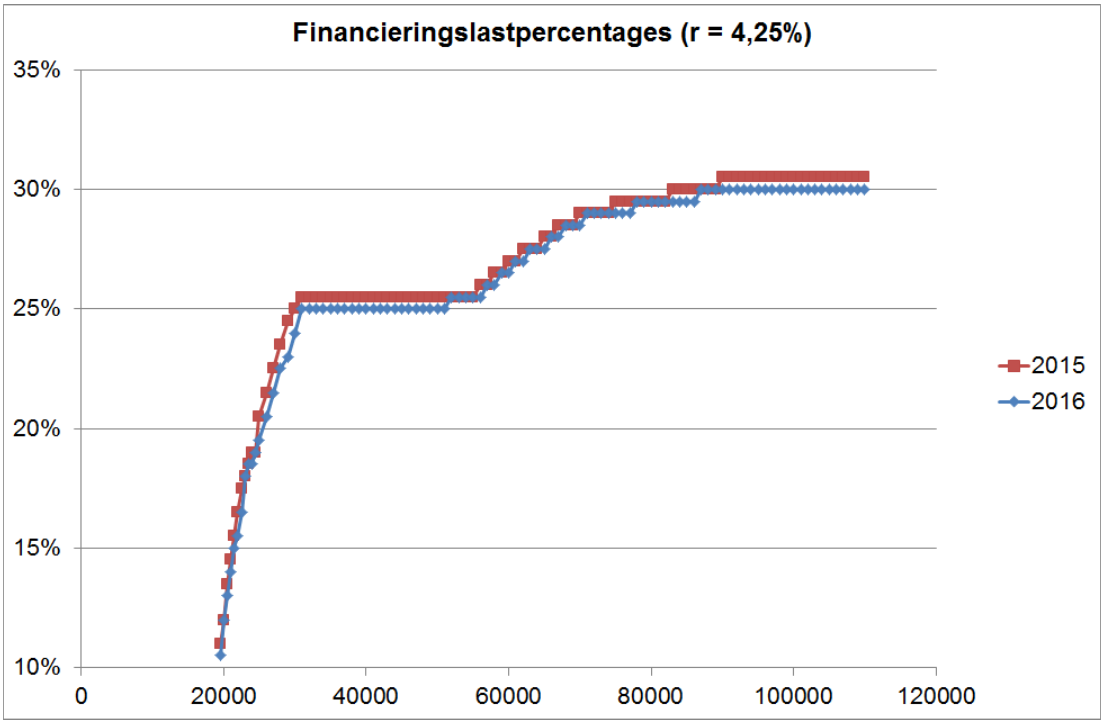
De lijnen in de figuur lopen in eerste instantie steil op. Dit wordt veroorzaakt doordat huishoudens met een laag inkomen weinig belasting betalen. Hypotheekrente wordt dan slechts tegen het laagste tarief afgetrokken. Verder speelt mee dat vanwege de in paragraaf 3.1.3 genoemde correcties de benodigde uitgaven bij de allerlaagste inkomens (tot 30.000 euro) op het minimale niveau van 2015 blijven. Daardoor wordt gaat elke euro extra inkomen voor de woonlasten ingezet.



Figuur 3: Financieringslastpercentages 2016 voor niet AOW-gerechtigden bij verschillende rentestanden

4.1.2 Verschillen niet AOW-gerechtigden 2015-2016

In figuur 4 zijn de verschillen in financieringslastpercentages bij een rentestand tussen de 4,001% en 4,500% weergegeven tussen 2015 en 2016.



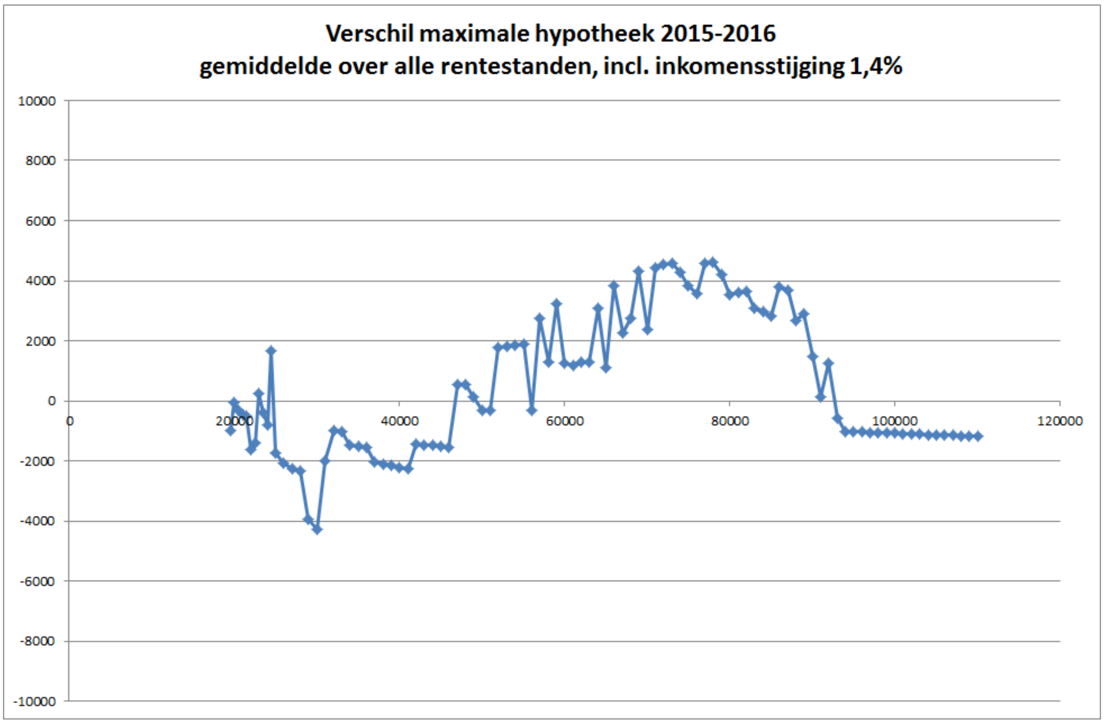
Figuur 4: Verschillen in financieringslastpercentages tussen 2015 en 2016

Bij de meeste inkomens ligt het financieringslastpercentage voor 2016 onder dat van 2015. Dit komt in het algemeen door de gebruikelijke kostenstijgingen van de overige uitgaven (inflatie) en door de beperking van de uitbetaling van de algemene heffingskorting aan de minstverdienende partner, die voor het standaardhuishouden geldt.

Daarnaast is de pensioenpremie voor 2016 hoger ingeschat dan voor 2015 door een andere manier van meten door het CBS, zoals toegelicht in paragraaf 3.3.2.

Hierbij moet wel bedacht worden dat bij deze vergelijking het bruto inkomen als constant wordt gezien, terwijl dat in de praktijk stijgt (verwachte gemiddelde loonstijging).

In figuur 5 staan de verschillen tussen 2015 en 2016 in maximale hypotheek naar inkomen, waarbij rekening is gehouden met een loonstijging van 1,4 procent (raming CPB voor 2016).



Figuur 5: Verschillen maximale hypotheek 2015-2016 naar inkomen

Voor inkomens tot 45.000 euro blijft de maximale hypotheek gelijk of daalt hij licht. Daarboven stijgt de maximale hypotheek tot inkomens van ca. 90.000 euro. Daarboven daalt de maximale hypotheek licht.

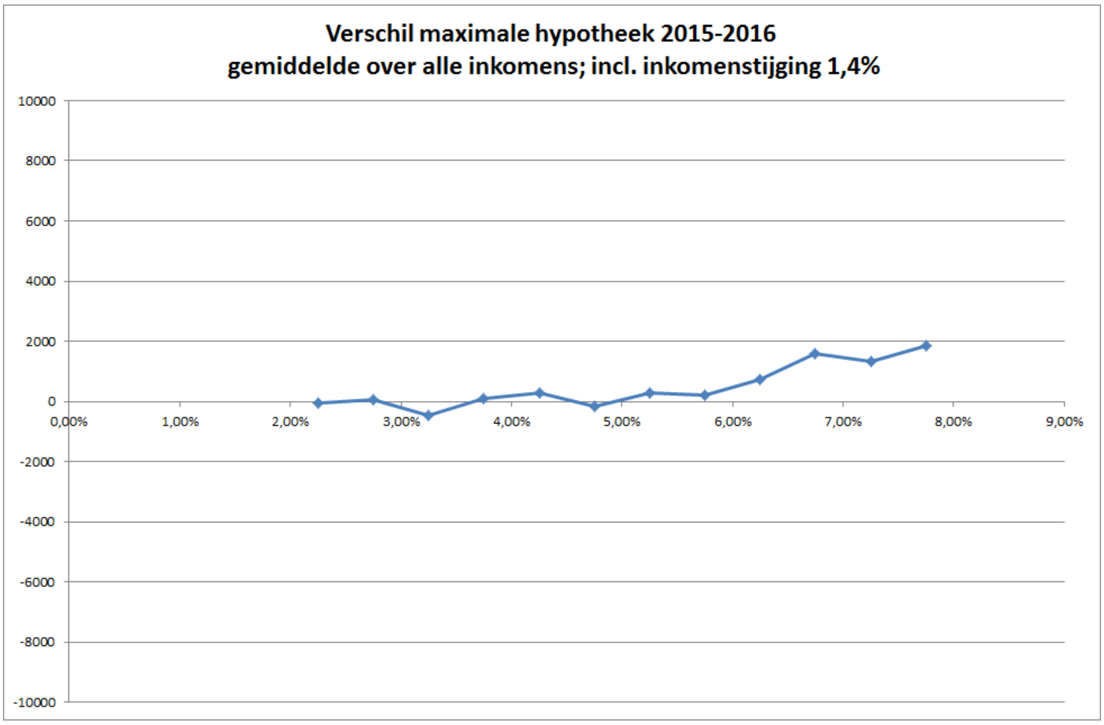
Naarmate het inkomen hoger is, is ook de loonstijging in euro’s hoger. Dat zorgt er voor dat ook de stijging van de maximale hypotheek in euro’s hoger is. Te zien is dat bij

hogere inkomens de maximale hypotheek in 2016 stijgt, ondanks lagere financieringspercentages in de tabel.

De verschillen zijn niet constant. Er zijn uitschieters zichtbaar.

- Bij het inkomen van 24.500 euro is een stijging te zien. Dit inkomen is dit jaar voor het eerst als apart inkomen opgenomen in de tabel. Hiervoor werd op dit inkomen getoetst met het financieringslastpercentage horend bij 24.000 euro. En dat was iets lager.
- Bij de inkomens tussen 25.000 en 31.000 euro is de daling scherper. Deze huishoudens hebben te maken met de teruggang in zorgtoeslag.
- Vanaf een inkomen van 72.000 euro is de stijging wat groter. Hier is de loonstijging zo hoog dat de financieringspercentages uit een hogere rij in de tabel gebruikt kunnen worden. (1,4% van 72.000 is meer dan 1.000 euro).
- Bij de inkomens vanaf 85.000 euro is er geen noemenswaardige stijging. Zij hebben te maken met de extra afbouw van de arbeidskorting. Ook de beperking van het maximale aftrekpercentage voor hypotheekrente speelt hier een rol.

In figuur 6 staan de verschillen tussen 2015 en 2016 in maximale hypotheek naar rentestand, ook inclusief de inkomensstijging van 1,4%. Te zien is dat bij alle rentestanden het gemiddelde verschil positief is. Bij een hogere rentestand is de gemiddelde verandering van de maximale hypotheek tussen 2015 en 2016 het grootst. Naarmate de rente toeneemt, neemt ook de stijging toe. De stijging van de maximale hypotheek is groter bij hogere inkomens (zie figuur 5). Figuur 6 weerspiegelt dan ook gedeeltelijk de ontwikkeling bij hogere inkomens. Deze hogere inkomens kunnen bij een hogere rentestand meer hypotheek krijgen vanwege de hogere aftrek die de hogere rente met zich meebrengt.



Figuur 6: Verschillen maximale hypotheek 2015-2016 naar rentestand

Voorbeelden verschil inclusief loonstijging

In tabel 1 staan voor een aantal inkomens de maximale hypotheken weergegeven in 2015 en 2016. Hierbij is rekening gehouden met een verwachte gemiddelde loonstijging voor 2016 van 1,4 procent.

Tabel 1: Maximale hypotheek 2015 en 2016 (rente = 2,75%)

Bruto jaarinkomen 2015*	35.000	50.000	70.000
2015	157.178	229.644	357.223
2016	155.757	227.684	362.225
Verschil	- 1.421	-1.960	+5.002

* Er is rekening gehouden met een gemiddelde loonstijging van 1,4% in 2016.

In tabel 2 staat de maximale hypotheek weergegeven in 2015 en 2016 bij een rente van 5 procent. Dit is de toetsrente die gehanteerd moet worden bij een rentevastperiode korter dan 10 jaar.

Tabel 2: Maximale hypotheek 2015 en 2016 (rente = 5%)

Bruto jaarinkomen 2015*	35.000	50.000	70.000
2015	143.980	209.567	325.993
2016	143.241	208.566	325.047
Verschil	-739	-590	-946

* Er is rekening gehouden met een gemiddelde loonstijging van 1,4% in 2016.

4.2 AOW-gerechtigden

4.2.1 Aparte tabellen voor AOW-gerechtigden

AOW-gerechtigde huishoudens hebben een afwijkend bruto-nettotraject. De tarieven in de eerste twee belastingschijven zijn lager en AOW-gerechtigden hebben lagere heffingskortingen. Daarnaast hoeven AOW-gerechtigden geen pensioenpremie meer te betalen. Wel betalen zij zelf de inkomensafhankelijke bijdrage van de zorgverzekeringswet (IAB, bijdrage Zvw). Om deze redenen wordt sinds 2003 een aparte tabel voor AOW-gerechtigden berekend.

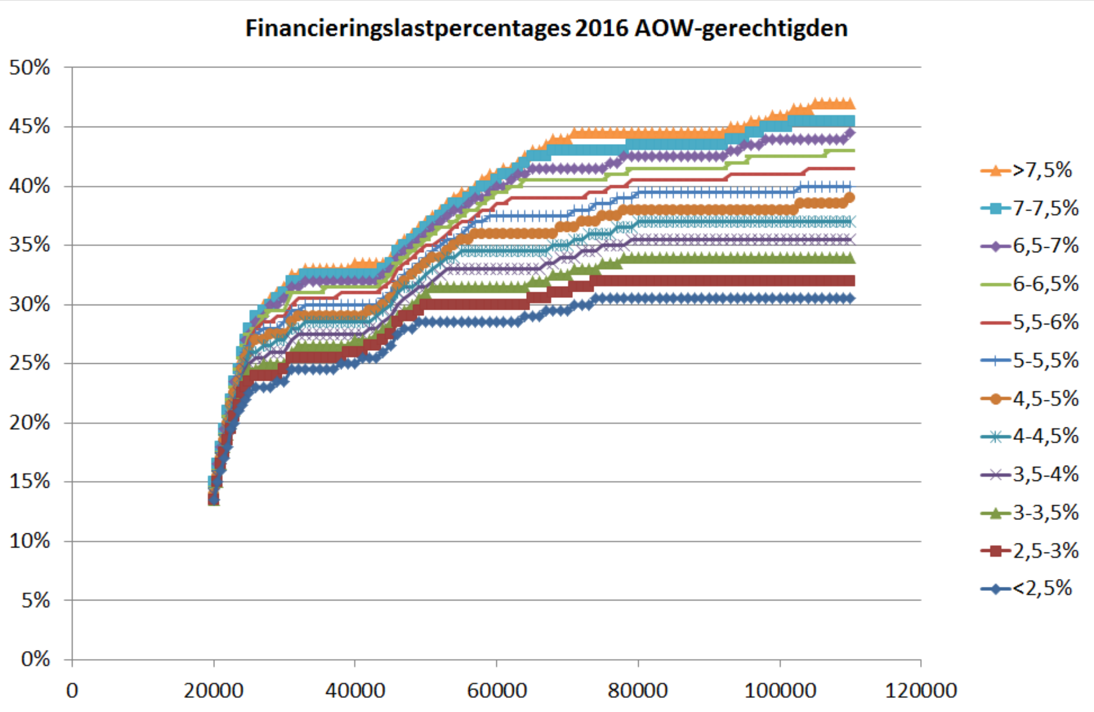
4.2.2 Specifieke uitgangspunten voor AOW-gerechtigden

De tabel met financieringslastpercentages voor AOW-gerechtigden heeft de volgende specifieke uitgangspunten:

- Er is uitgegaan van een echtpaar, waarvan beide partners AOW-gerechtigd zijn. Er wordt van uitgegaan dat partners in ieder geval volledige AOW krijgen. Eventueel aanvullend pensioen wordt slechts door één partner ontvangen.
- De tabel wordt uitgerekend vanaf een bruto jaarinkomen van 20.000 euro. Dit ligt net iets boven de verwachte bruto AOW-uitkering van januari 2016. De tabel wordt vervolgens uitgerekend met stappen van 500 euro tot een inkomen van 25.000 euro en daarna met stappen van 1.000 euro tot en met een inkomen van 110.000 euro. De basisbedragen en de voorbeeldbedragen voor de overige uitgaven zijn gelijk gehouden aan die voor huishoudens jonger dan de AOW-gerechtigde leeftijd.
- Er is geen rekening gehouden met de mogelijke belastingaftrek van specifieke zorgkosten of gemeentelijke ondersteuning. Er is namelijk ook niet uitgegaan van mogelijk hogere (niet-vergoede) ziektekosten voor deze groep in vergelijking met niet AOW-gerechtigden. Daarvoor zouden specifieke aannames nodig zijn over de extra ziektekosten van deze groep.
- Er is voor AOW-gerechtigden uitgegaan van de houdbaarheidsbijdrage, dat wil zeggen een lagere indexering van de bovengrens van de tweede belastingschijf voor belastingplichtigen die zijn geboren na 1945.

4.2.3 Resultaat AOW-gerechtigden 2016

De financieringslastpercentages voor 2016 zijn hieronder grafisch weergegeven.

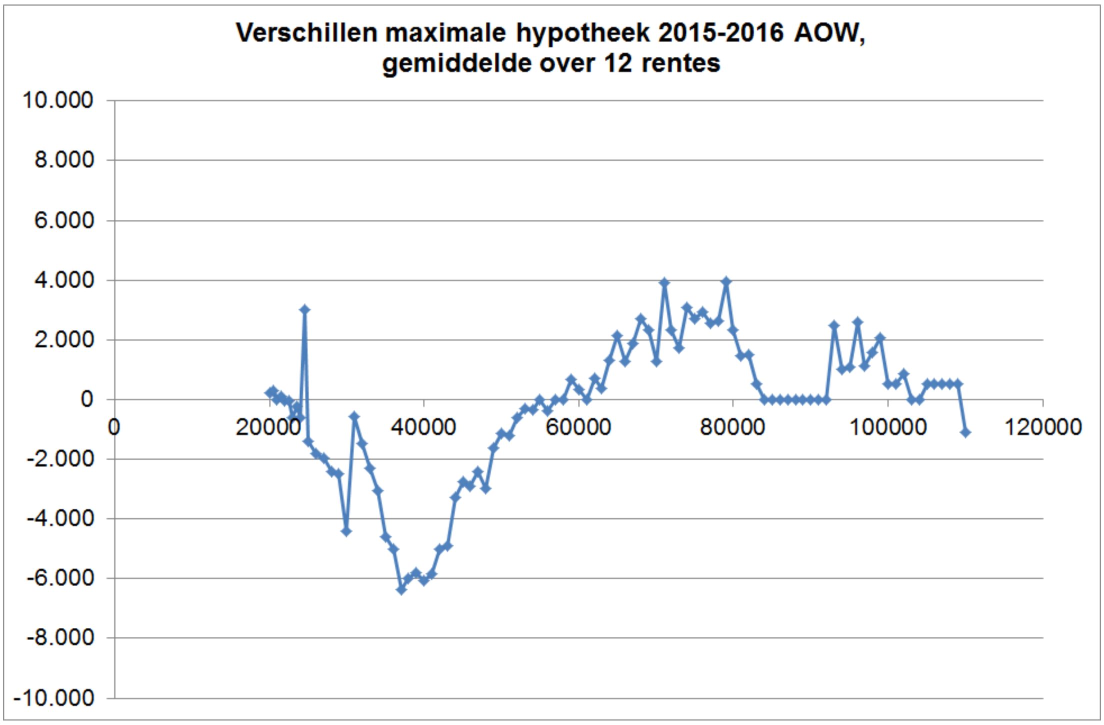


Figuur 7: Financieringslastpercentages voor 2016 voor AOW-gerechtigden bij verschillende rentestanden

4.2.4 Verschillen AOW-gerechtigden 2015-2016

In figuur 8 staan de verschillen tussen 2015 en 2016 naar inkomen. Bij AOW-gerechtigden is er een ander beeld dan bij de niet AOW-gerechtigden. In een aantal gevallen is er sprake van een kleine verruiming. AOW-gerechtigden hebben niet te maken met een hogere pensioenpremie, en ook niet met de afbouw van de arbeidskorting. Daarnaast is de inkomensafhankelijke ziektekostenpremie gedaald. AOW-gerechtigden moeten deze zelf betalen.
De inkomens tussen de 30.000 en 40.000 euro hebben wel te maken met een daling in leencapaciteit. Belangrijkste oorzaak is de daling van de zorgtoeslag.

Voor niet-AOW gerechtigden kunnen we uitgaan van een gemiddelde loonstijging. De verwachting is dat het aanvullend pensioen voor AOW-gerechtigden niet of nauwelijks geïndexeerd zal worden. Ook dit betekent dat de leencapaciteit lager uitvalt.



Figuur 8: Verschillen maximale hypotheek 2015-2016 AOW-gerechtigden naar inkomen

4.3 Niet-aftrekbare gedeelten

4.3.1 Aparte tabellen voor niet-aftrekbare gedeelten

De reguliere tabel gaat uit van hypotheeklasten waarvan de volledige rente aftrekbaar is. Er kunnen zich echter situaties voordoen waarbij dat niet het geval is. Dit geldt bijvoorbeeld voor buitenlands belastingplichtigen, voor huishoudens die te maken hebben met de bijleenregeling of voor mensen die een niet-lineaire of niet-annuitaire hypotheek afsluiten, terwijl ze niet onder de overgangsregeling vallen.

Tot en met 2014 werd gebruik gemaakt van een vuistregel om het box-3 financieringslastpercentage te benaderen. Vanaf 2015 zijn aparte box-3-tabellen met financieringslastpercentages opgenomen in de Tijdelijke Regeling.

4.3.2 Berekening hypotheek voor niet-aftrekbare gedeelten

Voor hypotheekgedeelten waarvan de rente niet aftrekbaar is, worden daarom andere financieringslastpercentages gehanteerd. Wanneer de rente van de gehele hypotheek niet aftrekbaar is, kunnen deze zogenaamde *box 3-financieringslastpercentages* gehanteerd worden.
Wanneer slechts een deel van de rente niet aftrekbaar is, moeten de lasten van dit niet aftrekbare gedeelte gebruteerd worden. Deze brutering kan gedaan worden met de volgende factor:

Financieringslastpercentage reguliere tabel / financieringslastpercentage box 3 tabel

Deze factor kan ook gebruikt worden voor de brutering van de (niet-aftrekbare) lasten van consumptief krediet.

Voorbeeld:
Inkomen 50.000 euro; eigen-woningreserve 100.000 euro.
Rente 4,25%. Financieringslastnorm 25,0% De annuïteit bij 4,25% is 0,004919.

*Bruto jaarlast is 25,0% * 50.000 = 12.500.*
*Jaarlast die hoort bij een eigen woning reserve van 100.000 = 5.902 (12 * 100.000 * 0,004919).*

Deze last moet gebruteerd worden, omdat het rentegedeelte niet aftrekbaar is.
De bruteringsfactor is te achterhalen via de financieringslastnorm in de box-3-tabel (19,5%).
25,0 / 19,5 = 1,282.
*De gebruteerde jaarlast van de EWR is dan 1,282 * 5.902 is 7.566.*

Er is dan nog 12.500 – 7.566 = 4.934 over voor een hypotheek waarvan de rente aftrekbaar is.
Dit komt neer op een hypotheek van (4.934 / 12) / 0,004919 = 83.587 euro.

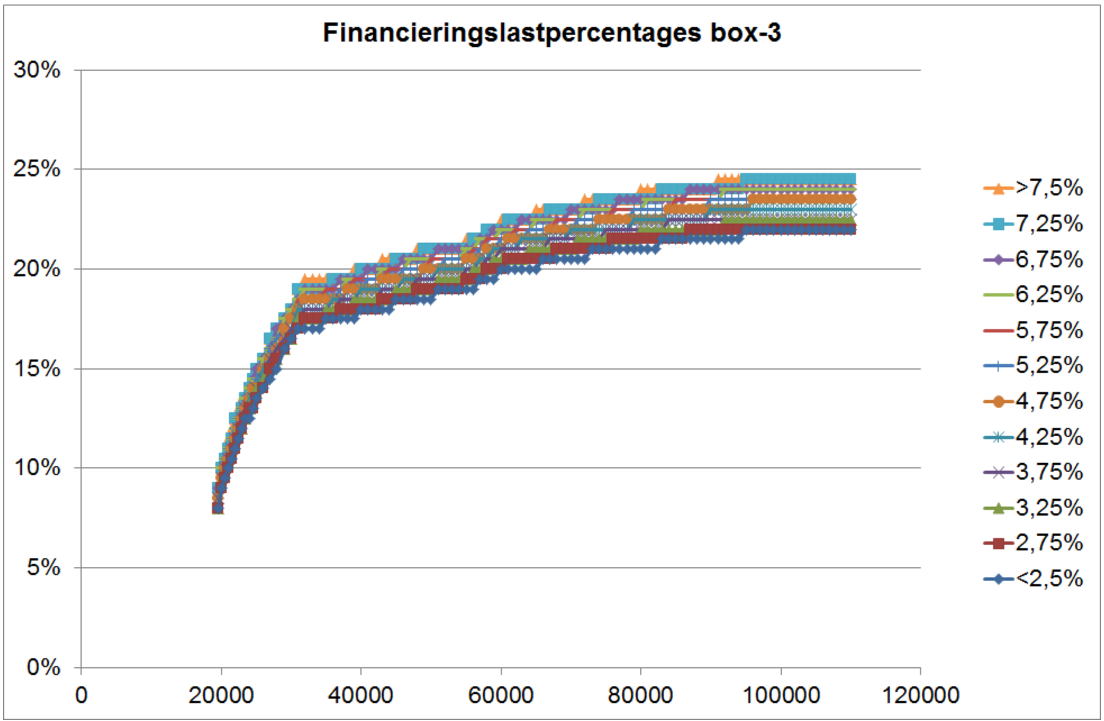
De totale hypotheek bedraagt dan 83.587 (in box 1) + 100.000 (in box 3) is 183.587.

4.3.3 Specifieke uitgangspunten voor niet-aftrekbare gedeelten

Sinds 2005 is de bijtelling van het eigenwoningforfait nooit hoger dan de aftrek aan hypotheekrente. Als de bijtelling van het eigenwoningforfait hoger is dan de aftrek, dan wordt een extra aftrek gecreëerd zodat de totale aftrek gelijk wordt aan de resterende bijtelling. Daarom wordt de tabel zonder fiscaal voordeel berekend zonder rekening te houden met het eigenwoningforfait.

4.3.4 Resultaat niet-aftrekbare gedeelten 2016

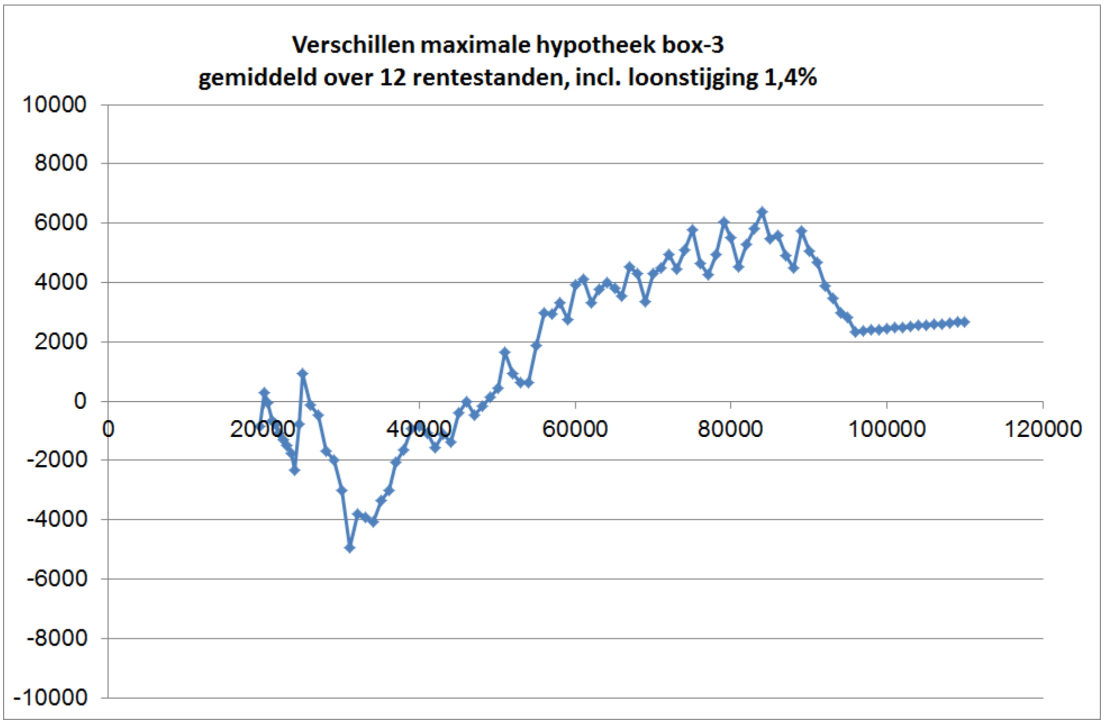
In figuur 9 staan de financieringslastpercentages voor niet-aftrekbare gedeelten grafisch weergegeven. De afwezigheid van de fiscale component zorgt voor een gelijkmatiger beeld dan bij de tabel met aftrek.



Figuur 9: Financieringslastpercentages box-3

4.3.5 Verschillen niet-aftrekbare gedeelten 2015-2016

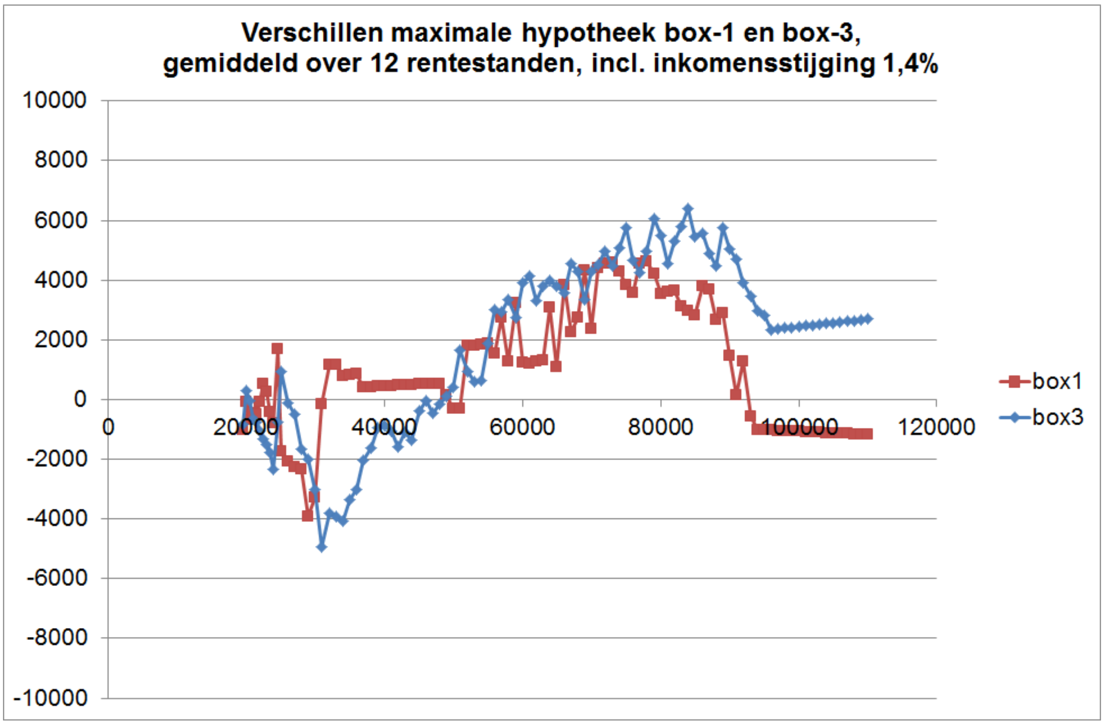
In figuur 10 staan de verschillen in maximale hypotheek tussen de box-3 tabel voor 2016 ten opzichte van 2015.



Figuur 10: Verschillen maximale hypotheek 2015-2016 voor niet-aftrekbare gedeelten naar inkomen

Ook hier is het patroon te herkennen dat er bij inkomens tussen de 30.000 en 40.000 euro een wat grotere achteruitgang is dan bij de lagere inkomens. De beperking van de zorgtoeslag is daarvan de belangrijkste oorzaak.
Bij de hogere inkomens is sprake van een hogere maximale hypotheek in 2016 dan in 2015. Bij de allerhoogste inkomens is de daling van de arbeidskorting er de oorzaak van dat de stijging niet zo groot is.

In figuur 11 staan de verschillen in maximale leencapaciteit van zowel de box-1-tabellen als de box-3-tabellen. In de box-1 tabellen zijn de stijgingen kleiner. Dit komt door het hefboomeffect van de aftrek van hypotheekrente.
Deze belastingaftrek zorgt ook voor een lager verzamelinkomen, en daarmee hogere toeslagen. De effecten in het gebied van inkomens tussen 30.000 en 40.000 euro zijn daarmee minder eenduidig.



Figuur 11: Verschillen maximale hypotheek 2015-2016 box-1 en box-3.

4.4 Tweeverdieners

4.4.1 Voorstel aanpassing vuistregel tweeverdieners

In eerste instantie heeft het Nibud in 2012 geadviseerd om het financieringslastpercentage te hanteren dat hoort bij het gezamenlijke inkomen. Na overleg met diverse betrokken partijen is besloten om deze uitbreiding te beperken door het financieringslastpercentage te hanteren dat hoort bij het hoogste inkomen vermeerderd met 1/3 van het laagste inkomen. Ook dit percentage mag weer toegepast worden op het gezamenlijke inkomen.

Sinds 2012 is het verschil tussen eenverdieners en tweeverdieners verder opgelopen (zie paragraaf 4.4.3) . De uitbetaling van de algemene heffingskorting aan de minstverdienende partner is verder versoberd. In 2016 zal deze voor 53,33% beperkt zijn. Het Nibud stelt daarom voor om de vuistregel voor tweeverdieners per 2016 te verruimen:

> *Pas het financieringslastpercentage toe dat hoort bij het hoogste inkomen vermeerderd met 1/2 van het laagste inkomen op het gezamenlijke inkomen van beide partners.*

*Voorbeeld: Partner 1 verdient 35.000 euro en partner 2 verdient 20,000 euro. Er geldt het financieringslastpercentage dat hoort bij 35.000 + ½ * 20.000 = 45.000 euro. Bij een rente van 2,75% is dat. 21,5%. Samen verdienen ze 55.000 euro. De maximale bruto jaarlast is dan 21,5% x 55.000 euro is 11.825 euro.*

Soms wordt gedacht dat het tweede inkomen maar voor de helft wordt meegeteld bij het bepalen van het toetsinkomen (21,5% x 45.000). Dat is dus niet zo.

Het Nibud stelt tevens voor om de verhoging van het financieringslastpercentage met 3 procentpunt voor tweeverdieners met een toetsinkomen tussen 19.500 en 30.000 euro te laten vervallen. Zie hiervoor paragraaf 4.6.

In de volgende paragrafen geven we de achtergrond van dit advies weer.

4.4.2 Waarom aparte behandeling van het inkomen van de partner

De tabellen met financieringslastpercentages zijn gebaseerd op een eenverdiener-situatie. Tot de jaren ’80 was dit de meest voorkomende situatie in huishoudens. Over het algemeen stopten vrouwen met werken als zij kinderen kregen, of zelfs al als zij trouwden. Een hypotheek baseren op dat tweede inkomen was dan ook niet aan de orde.
Vanaf de jaren ’80 bleven vrouwen steeds vaker werken als ze trouwden of kinderen kregen. Dit gebeurde meestal parttime. In de jaren ’90 besloten hypotheekverstrekkers het tweede inkomen dan ook mee te nemen. Dit deed men echter niet volledig.

Aan de ene kant bleef er zodoende nog financiële ruimte voor vrouwen om minder te gaan werken bij gezinsuitbreiding. Bovendien konden de kosten van de gezinsuitbreiding zelf worden opgevangen.

Aan de andere kant bleef er een impliciete buffer in stand. Tweeverdieners die beiden fulltime werken gebruiken hun volledige verdiencapaciteit. Zij kunnen niet extra inkomen genereren door méér te gaan werken. Wanneer bij een eenverdiener het inkomen terugvalt, zou de andere partner kunnen gaan werken en daarmee het huishoudinkomen op peil kunnen houden. Dit effect moet echter niet overschat worden: de afstand tot de arbeidsmarkt is voor een niet-werkende partner ongetwijfeld groot. Bij invoering is er niet voor gekozen om te werken met aparte tweeverdienerstabellen. Vanuit het oogpunt van hanteerbaarheid is er gewerkt met een vuistregel die werkte vanuit de bestaande tabel. Tot 2012 werd het financieringslastpercentage gebruikt bij het hoogste inkomen. Dat financieringslastpercentage werd toegepast op het totale inkomen

4.4.3 Verschil in inkomen tussen eenverdieners en tweeverdieners

In 2012 heeft het Nibud onderzoek gedaan naar de consequenties van deze vuistregel. Aangezien de financieringslastpercentages niet lineair oplopen bij een stijgend inkomen (zie figuur 2), leidt gebruik van deze vuistregel tot diverse uitkomsten bij verschillende combinaties van inkomens. Wanneer het hoogste inkomen valt in het sterk stijgende gebied (onder de 25.000 euro) en het tweede inkomen maar iets lager ligt, leidt dit tot een duidelijk lagere leencapaciteit bij tweeverdieners. Aan de andere kant, wanneer het hoogste inkomen in het begin van het vlakke gebied (31.000 euro) valt en het totale inkomen net aan het eind van het vlakke gebied (56.000 euro), dan is er helemaal geen onderscheid.

Vervolgens is onderzocht wat bij verschillende combinaties van inkomens tussen partners het totaal besteedbaar inkomen is. Tweeverdieners hebben een hoger besteedbaar inkomen naarmate beide inkomens gelijkmatiger verdeeld zijn. Dat komt doordat er bij tweeverdieners een extra arbeidskorting binnenkomt en er gemiddeld een lager belastingtarief geldt.

Voor huishoudens waarvan beide partners werken, en die kinderen hebben, zijn er meer fiscale voordelen, zoals de combinatiekorting.

De oorspronkelijke vuistregel zorgt ervoor dat tweeverdieners met gelijkmatig verdeelde minder kunnen lenen dan huishoudens waarbij de inkomens ongelijkmatig verdeeld zijn. Het totaal besteedbaar inkomen geeft echter aan, dat tweeverdieners met gelijkmatig verdeelde inkomens juist meer zouden kunnen lenen dan huishoudens waarbij de inkomens ongelijkmatig verdeeld zijn.

Toenemende verschillen besteedbaar inkomen een- en tweeverdieners
Het verschil tussen een eenverdiener en tweeverdieners wordt elk jaar groter. Dat komt door de afbouw van de uitbetaling van de algemene heffingskorting aan de minstverdienende partner.

De verschillen van de afgelopen jaren zijn te zien in onderstaande figuren. Hierin vergelijken we de besteedbare inkomens van tweeverdieners en eenverdieners met hetzelfde bruto inkomen in de afgelopen jaren.

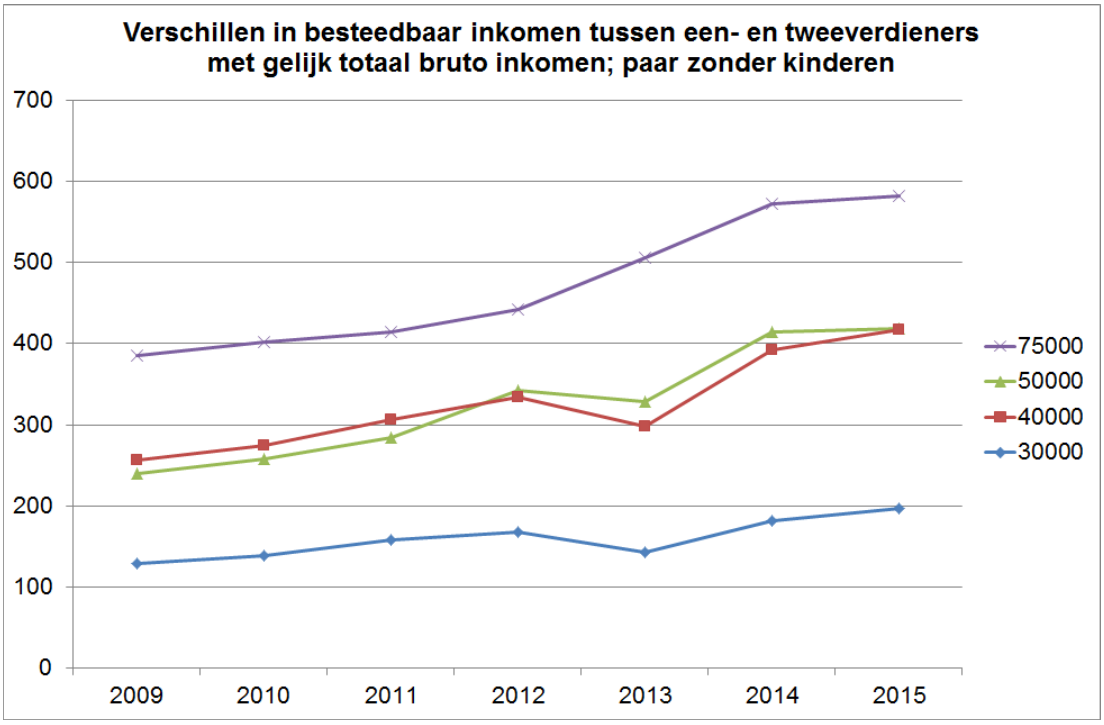
Vergeleken zijn de volgende inkomens::

- 30.000 + 0 met 20.000 + 10.000
- 40.000 + 0 met 20.000 + 20.000
- 50.000 + 0 met 30.000 + 20.000
- 75.000 + 0 met 50.000 + 25.000

Hierbij is gekeken naar alle beleidswijzigingen die de besteedbare inkomens beïnvloeden, niet alleen naar de beperking van de uitbetaling van de algemene heffingskorting aan de minstverdienende partner.

In figuur 12 zijn de verschillen in besteedbaar inkomen tussen deze huishoudens grafisch weergegeven.

Te zien is dat het verschil de afgelopen jaren is toegenomen. Voor inkomens van 30.000 euro is het verschil opgelopen van 130 euro per maand in 2009 tot 200 euro in 2015. Bij hogere inkomens is het verschil, en de toename in het verschil, groter. Bij een bruto inkomen van 75.000 euro is de toename bijna 200 euro in de maand.



Figuur 12: Verschil in besteedbaar inkomen tussen tweeverdieners en eenverdieners met hetzelfde totaal bruto inkomen (euro per maand)

4.4.4 Effecten aanpassing vuistregel tweeverdieners 2016

In tabel 3 staan voor verschillende combinaties van inkomens de effecten op de maximale hypotheek door het overgaan van de factor van 1/3 naar 1/2 en het vervallen van de 3 procentpunt extra bij toetsinkomens onder de 30.000 euro.
Door het vervallen van de 3 procentpunt extra bij de laagste inkomens, zien we daar een verkrapping ontstaan bij de laagste inkomens. Deze 3 procentpunt extra wordt overigens niet door alle hypotheekverstrekkers gehanteerd. In dat geval zal er sprake van een verruiming zijn. De verkrapping is het grootst bij zeer kleine tweede baantjes. Dit is de meest kwetsbare groep qua betaalbaarheid, dus een extra buffertje voor deze groep is niet onwenselijk.

Bij inkomens tussen 30.000 euro en 50.000 euro is het effect gering en soms zelfs afwezig. De financieringslastpercentages in de tabel blijven voor die inkomens vrijwel constant. Daardoor leidt de verschuiving van het anders meetellen van het tweede inkomen bij het bepalen van het financieringslastpercentage niet tot een hoger te gebruiken financieringslastpercentage.

De verruiming is het grootst wanneer het toetsinkomen valt in het tweede oplopende gedeelte, dat ruwweg loopt van 50.000 tot 75.000 euro. Bij nog hogere inkomens (rechtsonder in tabel 3) is de verruiming kleiner. Daar stijgen de financieringslastpercentages niet sterk bij oplopende inkomens. Zie figuur 3.

Tabel 3: Partiële verschil maximale hypotheek 2016 door verschuiving vuistregel naar een half van een derde (x1000 euro; r = 4,75%)

inkomens	0	5	10	15	20	25	30	35	40	45	50
20	0	-6*	-5*	-3*	3*						
25	0	-9*	5*	3*	4	0					
30	0	3	0	0	0	0	0				
35	0	0	0	0	0	0	0	0			
40	0	0	0	0	0	0	0	5	12		
45	0	0	0	0	6	6	11	19	20	22	
50	0	0	5	12	12	13	14	21	21	22	24
55	0	5	6	5	6	13	14	14	15	16	9
60	0	0	6	6	6	6	15	8	0	0	9
65	0	0	0	6	7	0	0	0	8	9	10
70	0	0	0	0	0	0	8	8	0	0	10
75	0	0	0	0	7	0	0	0	9	10	10

* huishoudens met 3 procentpunt extra in 2015.

In tabel 4 staan de verschillen in netto maandlasten door de verschuiving van een derde naar de helft. Deze zijn vrijwel overal lager dan de stijging van het netto inkomen van de huishoudens, zoals die uit figuur 12 blijkt. De verandering in de vuistregel is naar onze mening dan ook verantwoord.

De resulterende buffers worden in hoofdstuk 5 besproken.

Tabel 4: Partiële verschil netto maandlasten 2016 door aanpassing van de vuistregel naar een half van een derde (euro's per maand)

	0	5	10	15	20	25	30	35	40	45	50
20	0	-15	-34	-21	11						
25	0	-31	-18	11	16	0					
30	0	10	0	0	0	0	0				
35	0	0	0	0	0	0	0	0			
40	0	0	0	0	0	0	0	18	45		
45	0	0	0	0	0	22	40	70	75	82	
50	0	0	0	19	45	45	49	52	76	82	89
55	0	18	22	18	22	49	52	53	55	59	33
60	0	0	22	23	22	22	55	30	0	0	33
65	0	0	0	22	27	0	0	0	30	34	37
70	0	0	0	0	0	0	30	30	0	0	38
75	0	0	0	0	27	0	0	0	34	37	37

Voorbeeld inclusief loonstijging
In tabel 5 staan drie voorbeelden van de totale effecten op de maximale hypotheek van 2015 naar 2016 voor tweeverdieners, inclusief loonstijging. Bij het huishouden met inkomens van 25.000 & 12.500 euro staat in 2015 de maximale hypotheek zowel met als zonder de extra drie procentpunt.

Tabel 5a: Voorbeeld maximale hypotheek 2015-2016 voor drie tweeverdieners (r = 2,75%)

Bruto jaarinkomen 2015*	25.000 & 12.500	35.000 & 17.500	50.000 & 25.000
2015	172.233/160.751	241.126	359.775
2016	163.001	233.635	372.574
Verschil	-9.232/2.250	-7.491	12.799

* Er is rekening gehouden met een gemiddelde loonstijging van 1,4% in 2016.

Tabel 5b: Voorbeeld maximale hypotheek 2015-2016 voor drie tweeverdieners (r = 5%)

Bruto jaarinkomen 2015*	25.000 & 12.500	35.000 & 17.500	50.000 & 25.000
2015	157.175/148.443	220.045	320.172
2016	153.473	214.862	330.557
Verschil	-3.702/5.030	-5.183	10.385

* Er is rekening gehouden met een gemiddelde loonstijging van 1,4% in 2016.

4.4.5 Toekomstige aanpassing vuistregel tweeverdieners

Het Nibud stelt ook voor om in de komende jaren de vuistregel aan te passen analoog aan de mate van afbouw van de uitbetaling van de algemene heffingskorting aan de minstverdienende partner. Dit leidt tot de volgende verandering van de factor in de komende jaren.

Tabel 6: Voorstel aanpassing vuistregel tweeverdieners t/m 2023

Jaartal	Factor van het tweede inkomen voor bepaling financieringslastpercentage
2016	0,5 (eigenlijk 0,53)
2017	0,6
2018	0,7 (eigenlijk 0,67)
2019	0,7 (eigenlijk 0,73)
2020	0,8
2021	0,9 (eigenlijk 0,87)
2022	0,9 (eigenlijk 0,93)
2023	1

Dit zorgt voor een geleidelijke (voorspelbare) aanpassing voor de komende jaren.

In tabellen 7 en 8 staan voor dezelfde huishoudens de uiteindelijke effecten, wanneer in 2023 het toetsinkomen bestaat uit het totaal van beide inkomens. Deze effecten zijn gebaseerd op de fiscale uitgangspunten van nu. Ook bij de uiteindelijke effecten is te zien dat de grootste stijging plaats zal vinden bij de huishoudens waarvan het toetsinkomen van 50.000 naar 75.000 euro zal gaan.

Tabel 7: Uiteindelijke effecten op maximale hypotheek na aanpassingen vuistregel (van een-derde naar totaal) (x 1000 euro)

	0	5	10	15	20	25	30	35	40	45	50
20	0	8	17	19	12						
25	0	3	3	3	4	0					
30	0	3	0	0	0	0	10				
35	0	0	0	0	0	10	21	34			
40	0	0	0	0	10	21	34	47	51		
45	0	0	0	10	21	34	47	51	54	51	
50	0	0	10	21	34	42	39	41	43	45	40
55	0	10	16	22	30	32	34	29	30	32	25
60	0	5	17	24	19	20	22	23	16	16	18
65	0	6	12	13	14	7	15	16	16	18	19
70	0	6	0	7	7	15	16	16	9	9	16
75	0	0	7	7	15	8	8	9	9	16	16

Tabel 8: Uiteindelijke effecten op de netto maandlasten in euro's per maand na aanpassingen vuistregel (van een-derde naar totaal)

	0	5	10	15	20	25	30	35	40	45	50
20	0	28	60	67	43						
25	0	11	11	11	16	0					
30	0	10	0	0	0	0	40				
35	0	0	0	0	0	37	79	126			
40	0	0	0	0	37	79	127	175	190		
45	0	0	0	37	79	127	175	190	202	190	
50	0	0	37	79	127	157	145	154	160	169	149
55	0	37	60	82	111	119	126	108	112	120	93
60	0	8	64	90	71	74	82	86	59	59	67
65	0	22	45	49	52	27	56	59	59	67	71
70	0	22	0	27	27	55	60	59	31	33	59
75	0	0	27	27	56	30	30	34	31	60	60

De hoogste stijging van de netto maandlasten is te zien bij huishoudens waarbij beide partners tussen de 40.000 en 50.000 euro verdienen. Daar zijn netto stijgingen tussen de 150 en 200 euro per maand te zien.

In hoofdstuk 5 staan de buffers beschreven uitgaande van de voorgestelde normen voor 2016. In tabel 10 is te zien dat voor deze categorieën de buffers groot genoeg zijn om een dergelijke lastenstijging aan te kunnen. Ook voor gezinnen met twee kinderen is er nog ruimte ten opzichte van het normbedrag.

In bijlage C staan de precieze maximale hypotheken voor deze varianten.

4.5 Extra vrijlating bij energiezuinige maatregelen

4.5.1 Afwijkende regeling voor energiezuinige maatregelen

Het is mogelijk een extra vrijlating in het maximale hypotheekbedrag te verkrijgen wanneer energiezuinige maatregelen worden genomen. Bij een lager energieverbruik dan gemiddeld is de energierekening lager en is er daarmee meer ruimte in het budget voor woonlasten. De energierekening wordt bepaald door zowel kenmerken van de woning als kenmerken van de bewoners. Voor de vaststelling van de extra ruimte in het budget is alleen gekeken naar de energiebesparing als gevolg van kenmerken van de woning zelf en niet naar mogelijke gedragseffecten van de bewoners. Gedragseffecten van de bewoners wat betreft energiegebruik zijn van dezelfde orde als gedragseffecten op andere uitgavenposten, zoals vakanties of roken. Ook voor deze gedragseffecten wordt geen onderscheid gemaakt in de financieringslastpercentages.

In de ministeriële regeling zijn drie extra vrijlatingen vastgelegd:

1. Voor woningen met een energielabel A++;
2. Voor een lijst van energiebesparende maatregelen;
3. Voor zogenaamde nul-op-de-meterwoningen.

4.5.2 Energielabel A++ en energiebesparende maatregelen

Uitwerking

Bij de berekening wordt alleen gekeken naar de gasrekening, niet naar de elektriciteitsrekening. Eerder onderzoek heeft aangetoond dat het gasverbruik vooral samenhangt met de aard van de woning en het elektriciteitsverbruik vooral samenhangt met kenmerken van de bewoners, en daarmee een belangrijke gedragscompenent bevat.

De maximale hypotheek wordt berekend met de veranderde gaskosten. Dit wordt gedaan voor alle inkomens in stappen van 1.000 euro en voor de twaalf verschillende rentestanden. Het gemiddelde van deze berekeningen wordt als maatstaf gehanteerd. Pas vanaf een bepaald inkomen wordt het voordeel genoten. Tot dat inkomen is er bij een maximale hypotheek slechts ruimte voor de minimale bedragen. Voor 2016 bedraagt dit minimale inkomen 33.000 euro.

Het bedrag voor extra vrijlating voor energielabel A++ is gebaseerd op het verschil tussen de maximale hypotheek bij energielabel C (waarop de reguliere tabel is geënt) en de maximale hypotheek bij energielabel A++. Bij A++-woningen wordt besparing op de gasrekening soms gerealiseerd door gebruik te maken van elektrische apparaten, zoals warmtepompen. Daarom wordt bij A++-woningen de (soms hogere) elektriciteitsrekening wél in de berekening betrokken.

Het bedrag van de extra vrijlating voor de lijst met maatregelen is gebaseerd op het gemiddelde verschil in maximale hypotheek tussen een woning met energielabel A of B en een woning met energielabel CDEF of G.

Resultaat
De extra vrijlating voor energielabel A++ zou met deze berekening uitkomen op 9.455 euro. Het bedrag wordt pas ten volle genoten vanaf een inkomen van 33.000 euro.
De extra vrijlating voor de lijst met maatregelen komt uit op 9.767 euro. Het bedrag wordt pas ten volle genoten vanaf een inkomen van 32.000 euro.

Verschillen 2015-2016
De bedragen liggen iets hoger dan in 2015. Dit komt omdat het vierjaarsgemiddelde 2012-2015 van het gastarief iets hoger ligt dan dat uit de periode 2011-2014.

Aandachtspunt
Bedacht moet worden dat gebruik van een CDEFG-tabel een ander uitgangspunt is dan wat wordt gebruikt voor het opstellen van de reguliere tabel (die immers uitgaat van label C). Het maximum van de reguliere tabel plus het hierboven berekende maximale bedrag zou kunnen leiden tot een hogere hypotheek. Voor de extra vrijlating wordt echter niet getoetst door middel van energielabels, maar via een lijst van maatregelen. Wanneer op deze lijst alleen kosten-efficiënte maatregelen staan (in verhouding tot de investering leveren ze een duidelijke energiebesparing op) én er een scherpe depotverplichting is (de hypotheek kan slechts verhoogd worden ter hoogte van het bedrag van de investering) is dat een afdoende toets om het maximale bedrag dat berekend is op basis van energielabels, over te nemen.
Het verschil in maximale hypotheek tussen een woning met een label A of B en de reguliere tabel (label C) bedraagt gemiddeld 2.898 euro.

4.5.3 Nul-op-de-meterwoningen

Praktische uitwerking
Voor zogenaamde nul-op-de-meter woningen zou ook een hypotheekbedrag vrijgesteld kunnen worden. Dit bedrag wordt dan gebaseerd op de gemiddelde extra hypotheek, waarvan de netto maandlasten overeen komen met de extra besparing als gevolg van een nul-op-de-meterwoning. De extra besparing kan berekend worden door de variabele kosten van gas en elektriciteit in de voorbeeldbedragen op 0 te brengen. Hier wordt dus wel rekening gehouden met een lager verbruik aan elektriciteit. Bij nul-op-de-meterwoningen wordt immers ook elektriciteit opgewekt, en eventueel geleverd aan het energiebedrijf.

Bij deze berekening zijn de minimale bedragen gebaseerd op het energieverbruik van een flat met energielabel C. Daardoor blijft er ruimte om tegenvallers in het energieverbruik op te vangen. Ditzelfde uitgangspunt wordt ook gehanteerd voor de vrij te laten bedragen voor A++-woningen en de lijst van energiebesparende maatregelen.

Nul-op-de-meterwoning met garantie
Voor nul-op-de-meterwoningen zou als uitzondering ook het minimale bedrag aangepast kunnen worden, indien de bewoner daadwerkelijk geen kosten aan energie meer heeft. De ruimte om tegenvallende energiebesparing op te vangen is dan niet nodig. Via een garantiesysteem zou dit afgedwongen kunnen worden.
In het tot nu toe gehanteerde garantiesysteem wordt een energierekening van 0 euro gegarandeerd bij een gemiddeld verbruik. Bij een – om welke reden dan ook – bovengemiddeld verbruik blijft er wel een positieve rekening voor de bewoner. Een minimaal bedrag van 0 euro aanhouden voor alle huishoudens, is bij een dergelijk garantiesysteem dan ook niet reëel.

Uitwerking
Daarom hebben we voor de minimale bedragen een bedrag voor elektriciteit opgenomen. Dit hebben we gelijk gesteld aan het verschil tussen het gemiddelde totale elektriciteitsverbruik voor een drie-persoonshuishouden (4120 kWh) en de voorgestelde bundel voor huishoudelijk verbruik voor een gezin in een rijtjeswoning (2700 kWh). Dit is tevens in dezelfde orde van grootte van het verschil tussen het gemiddelde totale elektriciteitsverbruik van een twee-persoonshuishouden (3360 kWh) en de voorgestelde bundel voor een gezin in een appartement (1780 kWh).

Zie de onderstaande tabel voor informatie over deze verbruiken. De voorgestelde bundels bevatten alleen het verbruik van huishoudelijke apparatuur. Het totale stroomverbruik bevat ook gebouw gebonden elektriciteitsverbruik, zoals verlichting, ventilatie en mogelijk warmteopwekking. Daarom is het totale verbruik natuurlijk hoger dan alleen het verbruik van huishoudelijke apparatuur.

Tabel 9: Elektriciteitsverbruik

Voorgestelde bundels verbruik huishoudelijke apparatuur[2]	
Gezin in een appartement	1.780 kWh
Gezin in een rijwoning	2.700 kWh
Gezin in een vrijstaande woning	3.150 kWh
Gemiddeld totale stroomverbruik van huishoudens[3]	
Eenpersoonshuishouden	2.010 kWh
Tweepersoonshuishouden	3.360 kWh
Driepersoonshuishouden	4.120 kWh
Vierpersoonshuishouden	4.580 kWh
Vijfpersoonshuishouden	5.450 kWh
Zespersoonshuishouden	5.790 kWh

Dit verschil van 1420 kWh leidt tot een bedrag van 27 euro per maand voor de minimale bedragen. Voor gasverbruik wordt zowel voor het minimale bedrag als voor het

---

[2] Concept Handreiking Energie- en comfortcontracten
[3] Home 2012, Rijksdienst voor Ondernemend Nederland 2014

voorbeeldbedrag 0 euro gerekend. Dit omdat we er van uitgaan dat een nul-op-de-meter woning geen gasaansluiting meer heeft.

Resultaat
Wanneer we op basis hiervan de extra maximale hypotheek uitrekenen vanaf een inkomen van 33.000 euro, komen we vanaf een inkomen van 30.000 euro op een bedrag van 28.013 euro.

Verschillen 2015-2016
Het vrij te laten bedrag voor nul-op-de-meterwoningen ligt 2.000 euro hoger dan voor 2015. De gestegen (over 4 jaar gemiddelde) tarieven voor gas en elektriciteit zijn hier de belangrijkste oorzaak van.

4.5.4 Advies

We adviseren om de extra bedragen voor energiebesparende maatregelen en die voor A++-woningen te houden op **9.000** euro vanaf een inkomen van **33.000** euro.

Voor nul-op-de-meter woningen met een garantie adviseren we het extra bedrag te verhogen naar **27.000** euro vanaf een inkomen van **33.000** euro.

Uit de consultatieronde bleek dat een aantal partijen moeite had met de uitzondering voor energiebesparende maatregelen en deze niet actief adviseren. Aan de ene kant wil men uitzonderingen eenvoudig houden. Het is daarom van belang de uitzondering simpel te houden.

Daarom adviseren we om de inkomensgrenzen gelijk te houden, hoewel de berekeningen een verschil opleveren. Daarbij gaan we uit van de voorzichtige kant en leggen de inkomensgrens bij de hoogste van de twee, te weten 33.000 euro.

Ook adviseren we om het extra bedrag voor energiebesparende maatregelen en die voor A++-woningen aan elkaar gelijk te houden. We ronden de extra bedragen daarom naar beneden af tot 9.000 euro.

Daarnaast zijn verstrekkers terughoudend vanwege het risico dat deze extra hypotheekbedragen met zich meebrengt. Vooral het grote bedrag voor nul-op-de-meter woningen roept daarbij vraagtekens op.

De berekeningen laten zien dat er nu meer ruimte geboden kan worden voor nul-op-de-meterwoningen. De verwachting is echter dat de uitkomst van de berekening volgend jaar zal dalen, als de daling van de energieprijs van de afgelopen twee jaar door zal werken in de berekeningen. Dus hoewel de berekeningen laten zien dat een bedrag van 28.000 euro mogelijk is, adviseren wij om voor 2016 een bedrag van 27.000 euro te hanteren, om te voorkomen dat het voor 2017 neerwaarts moet worden bijgesteld.

4.6 Aantoonbaar niet-kwetsbare groepen

4.6.1 Afwijkende regeling voor aantoonbaar niet-kwetsbare groepen

Voor de financieringslastnormen voor 2015 is een extra buffer ingevoerd voor huishoudens met een inkomen onder de 30.000 euro. Reden hiervoor was dat huishoudens met een dergelijk inkomen ruimte dienen te hebben om *persoonlijk onvermijdbare uitgaven* te kunnen opvangen. Met persoonlijk onvermijdbare uitgaven bedoelen we uitgaven die niet voor iedereen noodzakelijk zijn, maar wel voor het individuele huishouden. Voorbeelden ervan zijn:

- een gezin met kinderen
- extra kosten van chronische ziekte of handicap
- een zeer energie onzuinige of onderhoudsgevoelige woning
- bovengemiddelde pensioenverplichtingen
- ondersteuning (ex-)familieleden

De buffer is zo vormgegeven dat de basisbedragen voor een huishouden in een eenverdienersituatie met twee kinderen (1 boven de 12 en 1 onder de 12) betaalbaar zijn. Dit leidde over de hele breedte tot een verkrapping van de normen, ook voor huishoudens waarvoor al aparte buffers bestonden.

Om die reden heeft het Nibud geadviseerd om verruiming toe te staan voor aantoonbaar niet-kwetsbare huishoudens met een inkomen onder de 30.000 euro. Deze verruiming is voor 2015 als volgt in de Tijdelijke Regeling ingevuld:

Indien het hypothecair krediet bedoeld is voor meerdere consumenten en het hoogste toetsinkomen vermeerderd met 33,33 procent van het lagere toetsinkomen, hoger is dan € 19.500 en lager is dan € 30.000 of indien het bedoeld is voor een consument die alleenstaand is en een toetsinkomen heeft dat hoger is dan € 19.500 en lager is dan € 30.000, kan de aanbieder van hypothecair krediet bij het financieringslastpercentage ten hoogste drie procentpunten optellen, met dien verstande dat het aldus berekende financieringslastpercentage niet hoger mag zijn dan het financieringslastpercentage dat behoort bij een toetsinkomen van € 30.000.

4.6.2 Advies voor 2016

Voor 2016 stellen we voor de regeling voor alleenstaanden op deze manier te handhaven, waarbij we het maximale toetsinkomen verhogen tot 31.000 euro.
Voor tweeverdieners adviseren we om deze regeling te laten vervallen bij gebruik van het financieringslastpercentage horend bij het hoogste inkomen plus de helft van het tweede inkomen.

De regel zou dan dienen te luiden:

> *Indien het hypothecair krediet bedoeld is voor een consument die alleenstaand is en een toetsinkomen heeft dat hoger is dan 19.500 en lager is dan 31.000 euro, kan de aanbieder van een hypothecair krediet bij het*

financieringslastpercentage ten hoogste 3 procentpunten optellen, met dien verstande dat het aldus berekende financieringslastpercentage niet hoger mag zijn dan het financieringslastpercentage dat behoort bij een toetsinkomen van 31.000 euro.

4.6.3 Achtergrond bij het advies

Tijdens de consultatieronde bleek dat het gebruik van deze uitzonderingen niet algemeen is. Sommige verstrekkers gebruiken hem standaard, andere gebruiken hem sowieso niet.
Aan de ene kant vindt men elke uitzondering ingewikkeld, aan de andere kant ziet men een risico, omdat het gaat om huishoudens met een laag inkomen.
De verruiming voor tweeverdieners kan ook worden ingevuld door te werken met een hoger financieringslastpercentage (zie paragraaf 4.4.4). Deze uitzondering voor tweeverdieners kan dan vervallen.

De invoering van deze uitzondering voor alleenstaanden riep de vraag op of niet alle alleenstaanden anders behandeld zouden moeten worden. Bijvoorbeeld door ook voor hogere inkomens 3 procentpunt op te tellen bij het financieringslastpercentage.

De hoogte van de ophoging van 3 procentpunt is gebaseerd op het gemiddelde verschil in financieringslastpercentage als gevolg van de invoering van een buffer in 2015 voor inkomens tot 30.000 euro. Het lijkt ons wenselijk om de uitzondering ook hierop te blijven enten, dus tot een bepaald inkomen.

4.7 Overige aspecten

Tijdens de consultatieronde zijn enige zaken aan bod gekomen die niet direct te maken hebben met de kwantitatieve aspecten van de Tijdelijke Regeling. Deze bespreken we hier.

4.7.1 Middelen van inkomsten

In het consultatiedocument is een variant besproken waarbij niet alleen de uitgaven over vier jaar worden gemiddeld, maar ook de inkomsten. We stellen voor om invoering hiervan niet in 2016 in te laten gaan. Dit heeft te maken met de mogelijkheid van een grote belastingherziening, zoals die eerder in 2015 op handen leek. Wanneer die herziening leidt tot diverse koopkrachteffecten voor verschillende groepen, is een beslissing om wel of niet te middelen aan de orde.

4.7.2 Energiebesparende maatregelen

De mogelijkheid tot de extra hypotheek voor energiebesparende maatregelen leidt in de praktijk tot onduidelijkheid bij de uitvoering. Met name de lijst van energiebesparende maatregelen, inclusief controle daarop, zorgt er voor dat hypotheekverstrekkers terughoudend zijn bij het toekennen hiervan.
De lijst is destijds opgesteld, omdat het energielabel toen nog in ontwikkeling was. Nu dit energielabel een definitievere vorm heeft gekregen, valt te overwegen om toekenning van de extra hypotheek hieraan te koppelen.

4.7.3 Minimale toetsrente

De minimale toetsrente moet nu gehanteerd worden bij hypotheken met een rentevaste periode tot 10 jaar. Deze bedraagt nu 5%. Omdat de marktrente voor hypotheken met een rentevaste periode van 10 jaar nu een stuk lager ligt dan 5%, zullen veel mensen kiezen voor een langere rentevaste periode en daardoor een hoger bedrag lenen. Zoals uit paragraaf 5.2.2 blijkt, is een renteverhoging van 2,75% tot 5,25% na 10 jaar op te vangen. Bij hogere rentestijgingen zullen de maandlasten ook reëel gaan stijgen.

Een verlenging van de rentevastperiode voor de minimale toetsrente geeft meer zekerheid, maar lijkt niet acuut noodzakelijk gezien het voorbeeld in paragraaf 5.2.2..

5 Beschermende werking van de normen voor verschillende groepen huishoudens

Bij het berekenen van de maximale hypotheeklasten wordt voor de overige uitgaven van oudsher uitgegaan van de kosten van een huishouden van twee volwassenen zonder kinderen. Voor de inkomsten wordt ervan uitgegaan dat één volwassene inkomen uit arbeid ontvangt en de andere volwassene geen arbeidsinkomen ontvangt.

De vraag is nu hoe een op deze manier vastgestelde maximale hypotheek past in het budget van huishoudens met een andere samenstelling. Daartoe hebben we voor een aantal voorbeeldhuishoudens hun netto inkomenspositie berekend, evenals de voor die huishoudens geldende basisbedragen, voorbeeldbedragen en de daaruit voortvloeiende normbedragen.

Het gaat hierbij om de volgende voorbeeldhuishoudens:

- alleenstaande
- alleenstaande ouder met 2 kinderen
- alleenstaande ouder met 3 kinderen
- paar zonder kinderen, eenverdiener
- paar met 2 kinderen, eenverdiener
- paar met 3 kinderen, eenverdiener
- paar zonder kinderen, tweeverdieners
- paar met 2 kinderen, tweeverdieners
- paar met 3 kinderen, tweeverdieners

Het eerste kind is tussen de 6 en 12 jaar oud, het tweede kind tussen 12 en 18, en het derde kind is ook tussen de 12 en 18 jaar oud. Er is dus geen rekening gehouden met de kosten van kinderopvang. Oudere kinderen zijn duurder dan jongere kinderen, bijvoorbeeld omdat ze meer aan kosten aan voeding en kleding met zich meebrengen. Deze extra kosten zijn over het algemeen hoger dan de netto kosten van kinderopvang (na aftrek van de kinderopvangtoeslag). Voor huishoudens met jongere kinderen zijn de buffers dus iets hoger.

Het gaat hier dus met nadruk om voorbeelden. Ook binnen de zo gedefinieerde groepen kunnen nog grote, logische verschillen in uitgavenpatronen voorkomen.

5.1 Methode

Voor het basisbedrag is voor alle huishoudens gerekend met de methode zoals we die gebruiken voor het opstellen van de financieringslastnormen.
De berekeningen zijn gedaan met de fiscale regels van 2015, de voorgestelde financieringslastpercentages voor 2016, inclusief de middeling van de pensioenpremie en invoering van een factor van een half voor tweeverdieners, en de basis- en

voorbeeldbedragen van 2015. Deze laatste zijn dus niet over vier jaren gemiddeld, zoals bij het opstellen van de tabel met financieringslastpercentages wel gebeurt.

Daarmee geven ze een beeld van de huidige situatie, waarbij de normen gebaseerd zijn op de meest actuele situatie.

Voor de diverse huishoudtypen gelden verschillende fiscale regelingen en toeslagen. Daardoor is het besteedbaar inkomen voor de diverse huishoudtypen verschillend bij een gelijk bruto inkomen. Naast het netto inkomen uit arbeid zijn een aantal andere inkomstenbronnen meegerekend, zoals toeslagen.
De hoogte van een aantal van de toeslagen hangt af van het verzamelinkomen. Hoe lager het verzamelinkomen, hoe hoger de toeslagen. Door hypotheekrenteaftrek daalt het verzamelinkomen en stijgen dus deze toeslagen.

Vanuit het bruto inkomen wordt het netto inkomen uit arbeid berekend, alsmede de toeslagen en de heffingskortingen die niet via de loonstrook uitbetaald worden. Hierbij is nog geen rekening gehouden met de hypotheekrenteaftrek en het eigenwoningforfait.

Op basis van de financieringslasttabellen wordt de maximale hypotheek berekend en de daarbij behorende waarde van de woning, de bruto hypotheeklasten, opgesplitst in rente en aflossing. Met de waarde van de woning en de te betalen rente, kan het belastingvoordeel berekend worden. Ook het extra bedrag aan toeslagen kan hiermee berekend worden. Daarmee kunnen de netto hypotheeklasten berekend worden.

Wanneer de netto hypotheeklasten en de bijkomende eigenaarslasten (onderhoud, opstalverzekering, lokale heffingen) van het besteedbaar inkomen zonder eigen woning worden afgehaald, resteert een bedrag dat beschikbaar is voor de overige uitgaven. Door deze te confronteren met de hierboven gedefinieerde ondergrenzen is te zien hoe hoog de buffer is.

De buffers worden berekend ten opzichte van drie uitgavenniveaus:

1. het basispakket aan uitgaven. Dit is wat een huishouden minimaal aan overige uitgaven heeft.
2. het voorbeeldbedrag. Dit is wat een vergelijkbaar huishouden aan de overige uitgaven besteedt.
3. het normbedrag. Dit is het gemiddelde van het basisbedrag en het voorbeeldbedrag.

5.2 Uitkomsten

5.2.1 Buffers voor verschillende huishoudtypen

Tabel 10 bevat de buffers per huishoudtype per maand voor de huishoudens met één inkomen. Tabel 11 bevat de buffers voor de tweeverdieners.

Tabel 10: Buffers in euro's per maand, alleenverdieners (r=4,75%)

	Inkomen	t.o.v. basis	t.o.v. voorbeeld	t.o.v. norm
paar zonder kinderen	20000	45	45	45
Paar zonder kinderen	25000	53	53	53
paar zonder kinderen	30000	59	59	59
paar zonder kinderen	31000	43	-12	16
paar zonder kinderen	32000	58	-30	14
paar zonder kinderen	35000	101	-90	6
paar zonder kinderen	40000	174	-222	-44
paar zonder kinderen	50000	369	-388	-9
paar zonder kinderen	75000	631	-556	38
alleenstaande zonder kinderen	20000	488	288	388
alleenstaande zonder kinderen	25000	421	117	269
alleenstaande zonder kinderen	30000	401	-69	166
alleenstaande zonder kinderen	31000	424	-81	172
alleenstaande zonder kinderen	32000	439	-101	169
alleenstaande zonder kinderen	35000	495	-141	177
alleenstaande zonder kinderen	40000	611	-155	228
alleenstaande zonder kinderen	50000	821	-101	360
alleenstaande zonder kinderen	75000	1083	-131	476
alleenstaande ouder 2 kinderen	20000	584	267	426
Alleenstaande ouder 2 kinderen	25000	606	161	383
alleenstaande ouder 2 kinderen	30000	617	16	316
alleenstaande ouder 2 kinderen	31000	638	8	323
alleenstaande ouder 2 kinderen	32000	651	-9	321
alleenstaande ouder 2 kinderen	35000	702	-45	328
alleenstaande ouder 2 kinderen	40000	809	-77	366
alleenstaande ouder 2 kinderen	50000	982	-61	461
alleenstaande ouder 2 kinderen	75000	1148	-180	484

alleenstaande ouder 3 kinderen	20000	463	191	327
alleenstaande ouder 3 kinderen	25000	485	146	315
alleenstaande ouder 3 kinderen	30000	495	-8	243
alleenstaande ouder 3 kinderen	31000	517	-24	247
alleenstaande ouder 3 kinderen	32000	530	-50	240
alleenstaande ouder 3 kinderen	35000	581	-113	234
alleenstaande ouder 3 kinderen	40000	688	-181	263
alleenstaande ouder 3 kinderen	50000	860	-195	333
alleenstaande ouder 3 kinderen	75000	1027	-322	353
paar 2 kinderen	20000	-3	-124	-63
paar 2 kinderen	25000	-3	-124	-63
paar 2 kinderen	30000	-13	-142	-77
paar 2 kinderen	31000	-34	-164	-99
paar 2 kinderen	32000	-24	-157	-90
paar 2 kinderen	35000	7	-133	-63
paar 2 kinderen	40000	58	-186	-64
paar 2 kinderen	50000	211	-399	-94
paar 2 kinderen	75000	412	-762	-175
paar 3 kinderen	20000	-172	-172	-172
paar 3 kinderen	25000	-173	-173	-173
paar 3 kinderen	30000	-183	-235	-209
paar 3 kinderen	31000	-203	-282	-242
paar 3 kinderen	32000	-193	-300	-246
paar 3 kinderen	35000	-162	-337	-249
paar 3 kinderen	40000	-111	-357	-234
paar 3 kinderen	50000	42	-408	-183
paar 3 kinderen	75000	209	-985	-388

Tabel 11: Buffers in euro's per maand, tweeverdieners (r = 4,75%)

	inkomen	t.o.v. basis	t.o.v. voorbeeld	t.o.v. norm
paar zonder kinderen	20000 + 10000	316	101	208
paar zonder kinderen	30000 + 10000	379	-206	86
paar zonder kinderen	50000 + 25000	1291	-117	587
paar zonder kinderen	50000 + 40000	1507	32	770
paar 2 kinderen	20000 + 10000	263	117	190
paar 2 kinderen	30000 + 10000	309	-184	62
paar 2 kinderen	50000 + 25000	1195	-237	479
paar 2 kinderen	50000 + 40000	1454	-221	617
paar 3 kinderen	20000 + 10000	88	-114	-13
paar 3 kinderen	30000 + 10000	140	-202	-31
paar 3 kinderen	50000 + 25000	1005	-461	272
paar 3 kinderen	50000 + 40000	1250	-459	396

Het paar zonder kinderen, eenverdiener, is de situatie waarop de reguliere tabellen met financieringslastpercentages geënt zijn. Omdat dit de standaardsituatie is, zou de buffer ten opzichte van de "norm" bij de meeste inkomens op nul uit moeten komen. De buffer is niet precies nul omdat:

- de afrondingen en eisen van niet-dalendheid die zijn toegepast op de tabel met financieringslastpercentages, niet in deze berekeningen zijn betrokken;
- de maximale hypotheken zijn uitgerekend met de tabel voor 2016. Deze tabel is berekend de gemiddelde uitgaven van 2012 tot en met 2015. De buffers zijn echter berekend op de uitgavenstructuur van alleen 2015; De uitgaven zijn daarom hoger dan waarmee de tabel is berekend.
- bij inkomens tot 31.000 euro is een extra buffer ingebouwd.

Te zien is dat de buffer voor dit huishouden ten opzichte van de normbedragen inderdaad rond de nul schommelt bij de verschillende inkomens. De buffer ten opzichte van de basisbedragen neemt natuurlijk sterk toe naarmate het inkomen stijgt.

Voor de kleinere voorbeeldhuishoudens met maar één inkomen (alleenstaanden en alleenstaande ouders) zijn de buffers duidelijk groter. Ook de alleenstaande ouder met drie kinderen heeft nog een buffer ten opzichte van de normbedragen.

Voor de grotere voorbeeldhuishoudens met maar één inkomen (paren met kinderen) zijn de buffers kleiner. Voor paren met twee kinderen en inkomens tot 35.000 euro, zijn de normbedragen niet haalbaar en ligt de buffer ten opzichte van de basisbedragen net

onder 0. Omdat bij deze inkomens en gezinssamenstelling er weinig ruimte in het budget is, liggen basis- en voorbeeldbedragen dicht bij elkaar. De basisbedragen voor dit voorbeeldhuishouden zijn bij een minimuminkomen wel haalbaar. Dit is namelijk een onderdeel van de methode. De afwijking ten opzichte van de normbedragen is relatief gering.
Omdat het kindgebonden budget in 2015 al vanaf het minimumloon wordt afgebouwd, stijgt het besteedbaar inkomen voor een paar, eenverdiener, met kinderen minder hard dan voor een paar, eenverdiener, zonder kinderen naarmate het bruto inkomen hoger is. Daardoor blijft de ruimte ten opzichte van de basisbedragen rond nul schommelen, ook bij inkomens tot 35.000 euro.

Voor het voorbeeld van een paar met drie kinderen is dit niet het geval. Tot een inkomen van 40.000 euro zijn de basisbedragen voor dit huishouden niet haalbaar. Het gaat hier echter om een zeer kleine groep (zie paragraaf 5.3)

Voor de voorbeelden met tweeverdieners liggen de buffers duidelijk hoger dan voor de voorbeelden met eenverdieners. Voor het voorbeeld van een paar met drie kinderen zijn de basisbedragen, en ook de normbedragen haalbaar bij een maximale hypotheek.

Voordelen van het werken met één tabel

Bij het bekijken van de buffers voor de verschillende voorbeeldhuishoudens kan het idee ontstaan om de normen voor verschillende huishoudtypen te differentiëren. Alleenstaanden en paren zonder kinderen zouden dan meer kunnen lenen dan paren met kinderen. Toch kleven daar nadelen aan:

- Een hypotheek wordt voor 30 jaar afgesloten en in die tijd kan het huishoudtype wijzigen.
- Bij een praktische uitwerking is dan de vraag hoe ver gedifferentieerd dient te worden (aantallen kinderen, leeftijden kinderen, etc.).
- Het kan leiden tot strategisch gedrag van consumenten en geldverstrekkers. Het verzwijgen van samenwoonwens, zwangerschap of kinderwens leidt dan tot een hogere hypotheek.
- Het leidt tot vreemde situaties dat een paar zonder kinderen wel eerst een bepaalde hypotheek zou kunnen krijgen en vervolgens kinderen, maar dat dat andersom (eerst kinderen en vervolgens een hypotheek) niet zou kunnen.

5.2.2 Buffers bij andere rentestanden

Bovenstaande buffers zijn uitgerekend bij een rentestand van 4,75%. In bijlage D staan de buffers bij een rentestand van 2,75%.
Bij andere rentestanden veranderen de hoogtes van de buffers nauwelijks. Dat komt, omdat de methode uitgaat van gelijke netto maandlasten, ook bij verschillende rentestanden. Voor het standaardhuishouden (paar zonder kinderen, eenverdiener) is er dan ook geen verschil.

Bij een lagere rentestand is er een lagere aftrek en daardoor minder recht op toeslagen. Omdat het kindgebonden budget in 2015 al vanaf het minimumloon wordt afgebouwd in plaats van vanaf ca. 26.000 euro, neemt de ruimte voor gezinnen met kinderen minder sterk toe dan voor het standaardhuishouden. Hoewel dit effect niet meer bedraagt dan enkele euro's per maand, zorgt het ervoor dat het paar met twee kinderen van 14 en 16 jaar bij één inkomen van 30.000 euro (eenverdiener) en een rentepercentage van 2,75% de basisbedragen net niet kan betalen.

Het is mogelijk om de financieringslastpercentages handmatig naar beneden bij te stellen, zodanig dat voor dit specifieke voorbeeldhuishouden de basisbedragen betaalbaar zijn. Hierbij moet het volgende in gedachten worden gehouden:

- Het gaat hier om een specifiek huishouden. Voor een huishouden met jongere kinderen zijn de bedragen bijvoorbeeld weer wel betaalbaar, ook als rekening gehouden wordt met kinderopvang.
- Deze aanpassingen gelden voor alle huishoudens met dit inkomen, waarvoor ze onnodig verkrappend zijn;
- De op Prinsjesdag gepresenteerde plannen laten voor 2016 een koopkrachtstijging zien voor dit specifieke huishouden. Daardoor worden deze tekorten tenietgedaan.
- Het gaat om een erg lage rente. In veel gevallen zal bij een kortere looptijd van 10 jaar getoetst worden met een hogere toetsrente.

5.2.3 Buffers na rentestijging

Op het ogenblik is de hypotheekrente historisch laag. Daardoor kunnen relatief hoge hypotheekbedragen worden afgesloten. De minimale toetsrente zorgt er voor dat de deze hoge hypotheken alleen afgesloten kunnen worden, wanneer de rente minimaal 10 jaar vast staat. Maar wat gebeurt er nu, als de rente na die 10 jaar flink gestegen is?

Dit hebben we als volgt gesimuleerd:

- Sluit nu een maximale hypotheek af met een 10 jaar vaste rentestand van 2,75%.
- Laat na 10 jaar de rente gestegen zijn tot 5,25%.

Hierbij gaan we uit van een belastingaftrek van 42%. Binnen 10 jaar is de huidige aftrek nog maximaal 45,5%, dus dat is tot dan toe geen belemmering. Voor elk inkomen dat

daaraan voldoet, zijn de effecten gelijk. We illustreren dit met een voorbeeld van een huishouden met een inkomen van 50.000 euro.

Tabel 12: Verloop hypotheek bij rentestijging na 10 jaar

Situatie	hypotheek	annuiteit	rente	aflossing	netto lasten
Jaar 1	224.540	924	514	409	708
Jaar 10 oude situatie:	175.124	924	387	537	762
Jaar 10 nieuwe situatie	175.124	1153	739	414	843

In de eerste 10 jaar is de annuïteit per maand gelijk. Wel verandert de verhouding tussen rente en aflossing in die 10 jaar. Er wordt steeds minder rente betaald en steeds meer aflossing. Door de aftrek van de hypotheekrente, stijgen de netto hypotheeklasten. Dit gebeurt met gemiddeld 0,7% per jaar. Een loonstijging van gelijke hoogte zou de betaalbaarheid daarmee in stand houden.

Na 10 jaar is bijna 50.000 euro afgelost en moet een nieuwe rentevast periode worden afgesproken. Als op dat moment de rente 5,25% is, betekent dat een fors hogere annuïteit, ongeveer 230 euro per maand meer.
De gestegen rentestand zorgt tevens voor een andere verdeling tussen rente en aflossing. De betaling aan rente stijgt en de betaling aan aflossing daalt. De renteaftrek zorgt er voor dat de netto lasten veel minder sterk stijgen: deze gaan maar 80 euro per maand omhoog.

De verhoging in netto lasten tussen jaar 1 en jaar 10 bedraagt dan in totaal 135 euro per maand. Dit is een gemiddelde stijging van 1,7% per jaar. Wanneer het netto inkomen nominaal per jaar met een zelfde percentage stijgt, zou dat geen betalingsproblemen opleveren.

Dit is geen onrealistische gemiddelde loonstijging. Daarmee zien we geen reden om nu de minimale toetsrente te veranderen.

5.2.4 Buffers na kabinetsplannen voor 2016

De financieringslastpercentages zijn berekend aan de hand van de fiscale situatie van 2015 en de uitgavencijfers van 2012 tot en met 2015. Er wordt niet gerekend met de actuele situatie van 2016, omdat de financieringslasttabellen geruime tijd voor 1 januari 2016 bekend gemaakt dienen te worden zodat geldverstrekkers en intermediairs deze tijd hebben om deze in hun systemen op te nemen.
Op het moment dat de financieringslasttabellen voor 2016 gepubliceerd worden, zijn de kabinetsplannen nog niet door het parlement goedgekeurd. De uitwerking van deze plannen heeft dan ook in principe geen invloed op de financieringslasttabellen. Alleen wanneer de plannen leiden tot voorzienbare moeilijkheden bij huishoudens, kan bekeken worden of financieringslastpercentages niet naar beneden dienen te worden bijgesteld.

We hebben de effecten van de kabinetsplannen voor 2016, zoals die op Prinsjesdag bekend zijn gemaakt, doorberekend op de buffers voor kwetsbare huishoudens. We hebben dit alleen gedaan voor de buffers ten opzichte van de (met de geraamde prijsstijging verhoogde) basisbedragen. Dit vormt de beste graadmeter voor het mogelijk neerwaarts bijstellen van de financieringslastpercentages.

We hebben dit als volgt gedaan:
- de gegevens uit het Belastingplan 2016, en de ramingen voor Toeslagen zijn gebruikt.
- de raming voor de pensioenpremie 2016 is gebruikt.
- de raming voor de inflatie en die voor de ziektekostenpremie is gebruikt om de minimale bedragen op te hogen.

Bedacht moet worden dat de ontwikkeling van de buffers ten opzichte van de situatie van 2015 (tabellen 10 en 11) geen gelijke tred houdt met de gepubliceerde koopkrachtcijfers. In de gepubliceerde koopkrachtcijfers is namelijk een loonsverhoging van 1,4% meegenomen, terwijl deze in tabel 13 en 14 niet is meegenomen.

Tabel 13: Buffers in euro's per maand voor kwetsbare groepen, alleenverdieners (r=4,75%), met Kabinetsplannen 2016

	Inkomen	t.o.v. basis
paar zonder kinderen	20000	86
paar zonder kinderen	25000	102
paar zonder kinderen	30000	106
paar zonder kinderen	31000	89
paar zonder kinderen	32000	104
paar zonder kinderen	35000	145
paar 2 kinderen	20000	38
paar 2 kinderen	25000	48
paar 2 kinderen	30000	36
paar 2 kinderen	31000	15
paar 2 kinderen	32000	25
paar 2 kinderen	35000	54
paar 2 kinderen	40000	89
paar 3 kinderen	20000	-125
paar 3 kinderen	25000	-115

paar 3 kinderen	30000	-128
paar 3 kinderen	31000	-148
paar 3 kinderen	32000	-139
paar 3 kinderen	35000	-109
paar 3 kinderen	40000	-75
paar 3 kinderen	50000	28
paar 3 kinderen	75000	175

De buffers in 2016 zijn groter dan de buffers in 2015. We zien daarom dan ook geen reden om de eerder voorgestelde financieringslastpercentages voor 2016 aan te passen.

5.3 Aantallen huishoudens

De hypotheeknormen zijn bedoeld om de grootste groep huishoudens te beschermen tegen overkreditering. Er zijn altijd groepen huishoudens die voor wat betreft betaalbaarheid boven of onder de norm vallen. Om een afweging te kunnen maken over de passendheid van de norm voor de grootste groepen huishoudens is het zinvol om meer te weten over de omvang van verschillende groepen huishoudens.

Inkomensverdeling

In tabel 13 staat de verdeling van het aantal huishoudens in Nederland weergegeven naar huishoudsamenstelling en inkomensklasse.

Tabel 15: aantal huishoudens in Nederland naar huishoudsamenstelling en inkomensklasse

Bruto inkomen	alleen staand < 65	alleen staand, >= 65	eenouder gezin	paar zonder kinderen < 65	paar zonder kinderen >= 65	paar met kinderen	totaal
Tot 20.000 euro	661	363	58	46	18	37	1183
20 000 tot 30 000 euro	321	312	143	77	263	71	1187
30 000 tot 40 000 euro	265	107	93	96	231	107	899
40 000 tot 50 000 euro	227	47	64	131	135	151	755
50 000 euro en meer	357	54	157	899	247	1620	3334
totaal	1830	883	514	1248	894	1984	7353
Tot 20.000 euro	56%	31%	5%	4%	2%	3%	100%
20 000 tot 30 000 euro	27%	26%	12%	6%	22%	6%	100%
30 000 tot 40 000 euro	29%	12%	10%	11%	26%	12%	100%
40 000 tot 50 000 euro	30%	6%	8%	17%	18%	20%	100%
50 000 euro en meer	11%	2%	5%	27%	7%	49%	100%
totaal	25%	12%	7%	17%	12%	27%	100%

Bron: CBS, gegevens 2013

Bij de laagste inkomens (tot 30.000 euro) gaat het vooral om alleenstaanden. Bij de middeninkomens (30.000 tot 50.000 euro) zijn de grootste groepen alleenstaanden en paren van 65 jaar of ouder. Bij de hoogste inkomens (vanaf 50.000 euro) zijn de grootste groepen paren met en zonder kinderen tot 65 jaar.

Tweeverdieners

Het aantal traditionele kostwinnersgezinnen daalt al jaren. 18 procent van de jongste generatie 35-jarige vrouwen maakte deel uit van zo'n eenverdienershuishouden[4]. Traditionele kostwinnersgezinnen komen relatief vaak voor bij lagere inkomens (tabel 14). Tegelijkertijd gaat het bij de lagere inkomens om een beperkt aantal huishoudens.

---

[4] Bron: Arbeidsparticipatie personen en partner; geboortegeneratie vanaf 1925-1929(CBS,29-01-2015)

Tabel 16: Aantal en verdeling een- en tweeverdieners (paren) naar inkomensklasse (x 1.000)

	paar eenverdiener	paar tweeverdiener
Tot 20.000 euro	33	69
20 000 tot 30 000 euro	53	358
30 000 tot 40 000 euro	59	375
40 000 tot 50 000 euro	48	369
50 000 euro en meer	145	2620
Totaal	338	3788
	paar eenverdiener	paar tweeverdiener
Tot 20.000 euro	32%	68%
20 000 tot 30 000 euro	13%	87%
30 000 tot 40 000 euro	14%	86%
40 000 tot 50 000 euro	12%	88%
50 000 euro en meer	5%	95%
Totaal	8%	92%

Bron: CBS Statline Inkomensklassen; particuliere huishoudensnaar diverse kenmerken (08 december 2014)

Bewerking Nibud. Het aantal eenverdieners kan onderschat zijn doordat paren waarvan slechts één partner werkt en waarvan één of meerdere inwonende kinderen inkomen hebben tellen als tweeverdiener. Hierdoor kan het aantal tweeverdieners te hoog zijn ingeschat. Om dit te beperken is het aantal eenverdieners berekend zonder de eenoudergezinnen met meerderjarige kinderen. Voor de lagere inkomens zal dit verschijnsel beperkt zijn, omdat het overwegend gaat om paren zonder kinderen.

Als gekeken wordt naar de buffers, dan zijn paren (eenverdieners) met 2 kinderen met een inkomen tot 35.000 euro een risicogroep. Evenals paren (eenverdieners) met 3 kinderen of meer met een inkomen tot 45.000 euro. Uit CBS-gegevens valt niet eenvoudig op te maken om hoeveel huishoudens het gaat. Er kan wel gekeken worden naar het aantal personen in het huishouden. Tabel 15 toont het aantal huishoudens in Nederland naar aantal personen en inkomensklasse. Af te lezen valt dat het aandeel huishoudens met 4 personen of meer met een inkomen tot 30.000 euro 1,2 procent bedraagt. Voor huishoudens met 5 personen of meer met een inkomen tot 40.000 euro gaat het om 0,8 procent van het totaal aantal huishoudens. Voor een deel gaat het om alleenstaande ouders en voor een deel om tweeverdieners. In de laagste inkomensklassen gaat het relatief vaak om jongere mensen in een huurwoning. Daarbij gaat het waarschijnlijk relatief vaak om studenten.

Tabel 17: aantal huishoudens in Nederland naar aantal personen en inkomensklasse (x 1.000)

	1	2	3	4	>=5
Tot 20.000 euro	1023	105	35	19	9
20 000 tot 30 000 euro	633	429	78	38	19
30 000 tot 40 000 euro	372	385	76	49	27
40 000 tot 50 000 euro	274	311	83	69	29
50 000 euro en meer	411	1259	645	787	318
totaal	2713	2490	917	961	402
Tot 20.000 euro	13,7%	1,4%	0,5%	0,3%	0,1%
20 000 tot 30 000 euro	8,5%	5,7%	1,0%	0,5%	0,3%
30 000 tot 40 000 euro	5,0%	5,1%	1,0%	0,7%	0,4%
40 000 tot 50 000 euro	3,7%	4,2%	1,1%	0,9%	0,4%
50 000 euro en meer	5,5%	16,8%	8,6%	10,5%	4,2%
totaal	36,3%	33,3%	12,3%	12,8%	5,4%

5.4 Risicogroepen

Er zijn dus risicogroepen. De norm dekt niet alle gevallen af. Alleen al niet vanwege de reden dat er wordt uitgegaan van een gestandaardiseerd uitgavenpatroon van één specifiek huishouden.

Als alleen wordt gekeken naar de inkomensverdeling in Nederland in relatie tot de passendheid van de norm (buffers), dan zijn de risicogroepen dus zeer beperkt.

Er wordt in de normen geen rekening gehouden met hoge persoonlijk onvermijdbare uitgaven. Dit kan tot te hoge hypotheken leiden, zoals de voorbeelden van grote gezinnen met een laag inkomen laten zien.

Ook gedragsaspecten spelen geen rol in de normen. We gaan er impliciet van uit dat mensen financieel zelfredzaam zijn, dat wil zeggen goed met geld omgaan.

Het is de vraag of de normen met al deze aspecten rekening moeten houden wanneer dat leidt tot een wellicht onnodige verkrapping voor de grootste groep huishoudens in Nederland.

Het is wellicht beter dat hypotheekadviseurs en –verstrekkers (en huishoudens zelf) gespitst zijn op deze risico’s en in alle gevallen individueel blijven afwegen of een maximale hypotheek ook passend is. Hiervoor zouden richtlijnen/tools ontwikkeld

kunnen worden die meer inzicht bieden in de risico's bij een maximale financiering voor individuele huishoudens.

Ontwikkelingen in de toekomst

Hoewel voor de meeste huishoudens de norm passend is bij de huidige stand van zaken, hoeft dat niet het geval te zijn wanneer de omstandigheden wijzigen gedurende de looptijd van de hypotheek.

Belangrijkste oorzaak van financiële problemen is een inkomensterugval. In de methode zijn weliswaar buffers ingebouwd, maar deze zijn niet voldoende om een structurele inkomensterugval op te vangen. De toename van flexibele arbeid is hierbij een belangrijk aandachtspunt.

Verder kan de huishoudsamenstelling gedurende de looptijd veranderen en dat kan leiden tot extra kosten. Ook andere persoonlijk onvermijdbare uitgaven kunnen zich in de loop van de tijd voordoen, bijvoorbeeld extra ziektekosten.

In sommige gevallen zijn daarvoor verzekeringen mogelijk, of waar dat mogelijk is, de Nationale Hypotheek Garantie.

Ook voor deze scenario's zouden bovengenoemde richtlijnen/tools ontwikkeld kunnen worden.

Bijlage A: Overzicht uitgangspunten

In deze bijlage staan de gehanteerde uitgangspunten voor berekening van de financieringslastnormen voor 2016. Dit is voor het grootste deel de feitelijke situatie van 2015.

Fiscale input	2015
Pensioenfranchise	13.877
Pensioenpercentage	5,38
WW-franchise	
WW-percentage	
maximum loon WW	
ZVW-percentage	0,00%
maximumloon ZVW	51976
belastingschijf 1	19822
belastingschijf 2	33589
belastingschijf 3	57585
tarief 1 (65min)	36,50%
tarief 2 (65min)	42,00%
tarief 3 (65min)	42%
tarief 4 (65min)	52%
tarief 1 (65plus)	18,60%
tarief 2 (65plus)	24,10%
tarief 3 (65plus)	42%
tarief 4 (65plus)	52%
maximale aftrekpercentage 2016	50,5%
algemene heffingskorting (65min)	2203
algemene heffingskorting (65plus)	1123
eerste grens alg heffingskorting	19822
tweede grens alg heffingskorting	57098
afbouwpercentage alg heffingskorting	2,32%
minimale algemene heffingskorting	1342
afbouwperc AHK AOW	1,029%
minimale AHK AOW	685
afbouw overdraagbare heffingskorting	53,33%
ouderenkorting	1042
inkomensgrens ouderenkorting	35770

ouderenkorting boven grens	152
arbeidskorting grens 1	9011
arbeidskorting grens 2	19464
arbeidskorting grens 3	49769
arbeidskorting grens 4	100669
arbeidskorting opbouwpercentage laag	1,810%
arbeidskorting opbouwpercentage hoog	19,679%
arbeidskorting afbouwpercentage	4,00%
arbeidskorting maximaal	2220
arbeidskorting minimaal na afbouw	184
standaardpremie zorgtoeslag	1408
minimumgrens zorgtoeslag	19463
percentage normzorgkosten min mp	5,265%
percentage normzorgkosten boven min mp	13,4%
Overige eigenaarslasten	1,368%
Onderhoud	1,069%
OZB	0,1184%
waterschapslasten	0,0329%
opstalverzekering	0,148%
Bijkomende kosten aankoop	2%
bruto bedrag AOW voor 2 personen	19571,04
ZVW-percentage pensioen	4,85%
belasting partner alleen AOW	0
Huidig minimumbedrag met buffer	1443
Huidig minimumbedrag zonder buffer	1399

Eigenwoningforfait	grens	percentage	bijtelling
eigenwoningforfait grens 1	0	0	0
eigenwoningforfait grens 2	12500	0,003	0
eigenwoningforfait grens 3	25000	0,0045	0
eigenwoningforfait grens 4	50000	0,006	0
eigenwoningforfait grens 5	75000	0,0075	0
eigenwoningforfait grens 6	>1.050.000	0,0205	7875

Bijlage B: Uitwerking voorbeeldberekening

Hieronder staan de berekeningen van een aantal voorbeeldinkomens uitgewerkt. Het rentepercentage 4,25% is meegenomen in deze berekeningen. In de blokken 1 en 3 wordt de netto ruimte bij een bepaald bruto inkomen uitgerekend. Via een iteratief proces wordt berekend bij welke hypotheek de netto ruimte voor woonlasten volledig gevuld is. Hierbij wordt ook rekening gehouden met het belastingvoordeel en de zorgtoeslag.

B1 Niet-AOW gerechtigde

Tabel B1: Voorbeeldberekening niet AOW-gerechtigde

Berekening belasting				
bruto jaarinkomen in €	20000	(A)	30000	50000
af: pensioenpremie werknemer	329	-	867	1943
basis sociale lasten/belastbaar loon	19671	=	29133	48057
1. belasting zonder eigen huis				
belastbaar loon (= belastbaar inkomen)	19671		29133	48057
belasting eerste schijf	7180	+	7235	7235
belasting tweede schijf	0	+	3910	5782
belasting derde schijf	0	+	0	6072
belasting vierde schijf	0	+	0	0
heffingskorting	5451	-	5235	4796
totaal belasting	1729	=	5910	14297
2. belasting met eigen huis				
belastbaar loon	19671	=	29133	48057
af: hypotheekrente (*)	1755	-	5216	9017
bij: eigenwoningforfait (*)	182	+	902	1560
belastbaar inkomen	18098	=	24819	40600
belasting eerste schijf	6606	+	7235	7235
belasting tweede schijf	0	+	2099	5782
belasting derde schijf	0	+	0	2945
belasting vierde schijf	0	+	0	0
heffingskorting	5451	-	5335	4969
totaal belasting	1155	=	3999	10993
(*) uit iteratief proces				

3. Berekening netto jaarinkomen in €				
totaal bruto	20000	(A)	30000	50000
af: pensioenpremie werknemer	329	-	867	1943
basis sociale lasten	19671	=	29133	48057
belasting zonder eigen huis	1729	-	5910	14297
zorgtoeslag zonder eigen huis	1763	+	496	0
netto inkomen zonder eigen huis	19705	=(B)	23718	33759
vereiste overige uitgaven	17316	-	17316	21694
max. netto ruimte voor woonlasten	2389	=	6402	12065
4. Berekening financieringslast				
bruto hypotheeklasten	2437	(1)	7245	12524
Waarvan rente	1755	(2)	5216	9017
Waarvan aflossing	683	(3)	2029	3508
overige eigenaarslasten	554	(4)	1646	2846
hoogte hypotheek	41288		122732	212157
bruto hypotheeklast in % van inkomen	12,2%*	=(1)/(A)	24,2%*	25,1%*
belasting met eigen huis	1155		3999	10993
zorgtoeslag met eigen huis	1791		1074	0
netto inkomen met eigen huis	20307	(C)	26208	37064
netto ruimte voor woonlasten	=(2)+(3)+(4)-(C-B)			
	= 2991- 602		= 8892 – 2490	= 15.370 – 3305
	= 2389		= 6402	= 12.065

* Dit zijn de percentages zonder afronding en correcties voor "niet-dalendheid".

** Door afronding kunnen sommige optellingen niet kloppend lijken.

1. Belasting zonder eigen huis

Het belastingvoordeel wordt berekend door zowel het netto inkomen met eigen huis als het netto inkomen zonder eigen huis te berekenen. Het belastingvoordeel is het verschil tussen de twee netto inkomens.

2. Belasting met eigen huis

De aftrekbare hypotheekrente bedraagt in dit geval 4,25% van de theoretische hypotheek.

Het eigenwoningforfait wordt berekend over de WOZ-waarde van de woning. Deze wordt berekend als 100/102 van de theoretische hypotheek. Hiermee wordt dus rekening gehouden met een hypotheek die 2% hoger is dan de waarde van de woning.

De heffingskorting is in het geval van een alleenverdienerssituatie: een keer de algemene heffingskorting, een keer de afgetopte overdraagbare algemene heffingskorting en een keer de arbeidskorting.

3. Berekening netto inkomen

Het uitgangspunt voor veilig en verantwoord lenen is dat voor de overige uitgaven nog voldoende inkomen beschikbaar is. De vereiste overige uitgaven is het bedrag dat bij dat inkomen benodigd is voor uitgaven naast woonlasten.

De maximale netto ruimte voor woonlasten is het netto inkomen zonder eigen huis minus de vereiste overige uitgaven.

4. Berekening financieringslast

Via een iteratie wordt berekend wat bij een bepaald inkomen de maximale hypotheek is.

Het uitgangspunt is een 30-jarige annuïteitenhypotheek. De annuïteit is gelijk aan de bruto ruimte en deze bestaat uit een deel rente en een deel aflossing. De rente is gelijk aan 4,25% van de hypotheek. De rest van de bruto ruimte is aflossing.

De overige eigenaarslasten zijn afhankelijk van de waarde van de woning. Deze waarde is gelijk aan 100/102 van de hypotheek. Onder deze lasten vallen de kosten van onderhoud, de opstalverzekering en de OZB en waterschapsheffingen voor eigenaren. Deze overige eigenaarslasten maken geen deel uit van het financieringslastpercentage, maar wel van de netto ruimte voor woonlasten.

Het financieringslastpercentage is de bruto hypotheeklast op jaarbasis als percentage van het bruto jaarinkomen.

B2: AOW-gerechtigden

Tabel B2: Voorbeeldberekening AOW-gerechtigde

Bruto jaarinkomen in €	20000		30000	50000
AOW partner 2	9786	-	9786	9786
belastbaar loon partner 1	10214	=	20214	40214
1. belasting zonder eigen huis				
belastbaar inkomen box 1	10214		20214	40214
belasting eerste schijf	1900	+	3687	3687
belasting tweede schijf	0	+	95	3318
belasting derde schijf	0	+	0	2783
belasting vierde schijf	0	+	0	0
heffingskorting	2165	-	2161	1065
totaal belasting	0	=	1621	8722
2. belasting met eigen huis				
belastbaar loon partner 1	10214		20214	40214
af: hypotheekrente	2056	-	5886	11755
bij: eigenwoningforfait	213	+	1018	2034
belastbaar inkomen	8372	=	15347	30493
belasting eerste schijf	1557	+	2854	3687
belasting tweede schijf	0	+	0	2572
belasting derde schijf	0	+	0	0
belasting vierde schijf	0	+	0	0
heffingskorting	2097	-	2165	2055
totaal belasting	0	=	689	4203
3. berekening netto inkomen in €				
Bruto jaarinkomen	20000	(A)	30000	50000
af: premies ZVW beide partners	970	-	1455	2425
af belasting AOW partner 2	0	-	0	0
totaal inkomen	19030	=	28545	47575
belasting zonder eigen huis	0	-	1621	8722
zorgtoeslag zonder eigen huis	1719	+	379	0
netto inkomen zonder eigen huis	20749	=(B)	27304	38853
vereiste overige uitgaven	17316	-	18853	23333
max. netto ruimte voor woonlasten	3433	=	8449	15520
4. Berekening financieringslast				
bruto hypotheeklasten	2856	(1)	8176	16328
waarvan rente	2056	(2)	5886	11755

waarvan aflossing	800	(3)	2290	4573
overige eigenaarslasten	649	(4)	1858	3710
hoogte hypotheek	48384		138496	276594
bruto hypotheeklast in % van inkomen	14,3%*	=(1)/(A)	27,3%*	32,7*%
belasting met eigen huis	0		689	4203
zorgtoeslag met eigen huis	1791		1032	0
netto inkomen met eigen huis	20821	= (C)	28887	43372
netto ruimte voor woonlasten	=3505-72 = 3433	=(2)+(3) +(4)-(C-B)	= 10034-1583 = 8451	= 20039 – 4519 = 15520

* Dit zijn de percentages zonder afronding, en correcties voor “niet-dalendheid”.

B3 Uitwerking voor paar met twee kinderen

In onderstaande tabel staat de situatie weergegeven voor een eenverdienend paar met twee kinderen, 1 onder de 12 jaar en 1 boven de 12 jaar. De extra buffer van dit jaar zorgt er voor dat bij een maximale hypotheek er voor deze huishoudens een klein overschot is. Door de afrondingen van financieringslastpercentages op 0,5% en eisen van niet-dalendheid zal dit niet voor elke rentestand op de euro nauwkeurig behaald kunnen worden.

Tabel B3: Uitwerking paar met twee kinderen

Bruto inkomens			20000+0	25000+0	30000+0
Netto inkomen			16899	19744	22357
Toeslagen/subsidies			7018	6072	5127
besteedbaar	inkomen		23917	25816	27483
maximale	hypotheek	bij r=4,75%	39938	81872	119813
waarde woning			39154	80266	117463
bruto	hypotheeklasten		2501	5125	7502
wv	Rente		1897	3888	5691
wv	aflossing		604	1236	1811
belasting	voordeel		584	1768	2599
Toeslagen en subsidie	voordeel		28	352	509
Netto	hypotheeklasten		1889	3005	4394
Overige	Eigenaarslasten		535	1098	1606
OVER			21493	21713	21483
Basis			21468	21468	21468
Buffer t.o.v. basis	Per jaar		25	245	15
Buffer t.o.v. basis	Per maand		2	20	1

Bijlage C: Tweeverdieners

In onderstaande tabellen staan kenmerken van tweeverdieners voor een aantal combinaties van inkomensverdelingen tussen partners. Zo is in tabel C1 af te lezen dat het financieringslastpercentage 20,5% bedraagt voor een paar waarvan de ene partner 20.000 euro verdient en de tweede partner 15.000 verdient. Er wordt dan getoetst bij een inkomen van 20.000 + 1/2 * 15.000 = 27.500 euro. Telkens is de situatie van een paar dat gezamenlijk 70.000 euro bruto verdient vetgedrukt weergegeven.

In tabel C1 staan de financieringslastpercentages die gebruikt worden bij de vuistregel dat het percentage gebruikt wordt bij het inkomen dat gelijk is aan het hoogste inkomen plus de helft van het tweede inkomen.

Tabel C1: Financieringslastpercentages (r=4,75%) met vuistregel een half

Inkomen (x 1000)	0	5	10	15	20	25	30	35	40	45	50
20	12,5%	17,0%	20,5%	23,0%	25,0%						
25	20,5%	22,5%	25,0%	26,5%	26,5%	26,5%					
30	25,0%	26,5%	26,5%	26,5%	26,5%	26,5%	26,5%				
35	26,5%	26,5%	26,5%	26,5%	26,5%	26,5%	26,5%	**26,5%**			
40	26,5%	26,5%	26,5%	26,5%	26,5%	26,5%	**26,5%**	27,0%	27,5%		
45	26,5%	26,5%	26,5%	26,5%	26,5%	**27,0%**	27,5%	28,0%	28,5%	29,0%	
50	26,5%	26,5%	26,5%	27,0%	**27,5%**	28,0%	28,5%	29,0%	29,5%	30,0%	30,5%
55	26,5%	27,0%	27,5%	**28,0%**	28,5%	29,0%	29,5%	30,0%	30,5%	30.5%	30,5%
60	27,5%	28,0%	**28,5%**	29,0%	29,5%	30,0%	30,5%	30,5%	30,5%	30,5%	31,0%
65	28,5%	**29,0%**	29,5%	30,0%	30,5%	30,5%	30,5%	30,5%	31,0%	31,0%	31,0%
70	**29,5%**	30,0%	30,5%	30,5%	30,5%	30,5%	31,0%	31,0%	31,0%	31,0%	31,5%
75	30,5%	30,5%	30,5%	30,5%	31,0%	31,0%	31,0%	31,0%	31,5%	31,5%	31,5%

De resulterende maximale hypotheken staan in tabel C2.

Tabel C2: Maximale hypotheek (x 1.000) met vuistregel een half (r = 4.75%)

Inkomen (x 1000)	0	5	10	15	20	25	30	35	40	45	50
20	40	68	98	126	160						
25	82	108	140	169	191	212					
30	120	148	169	191	212	233	254				
35	148	169	191	212	233	254	275	**296**			
40	169	191	212	233	254	275	**296**	323	351		
45	191	212	233	254	275	**302**	329	358	387	417	
50	212	233	254	280	**308**	335	364	394	424	455	487
55	233	259	286	**313**	341	371	401	431	463	487	512
60	264	291	**319**	347	377	407	439	463	487	512	545
65	296	**324**	353	383	414	439	463	487	520	545	570
70	**330**	359	390	414	439	463	495	520	545	570	604
75	365	390	414	439	470	495	520	545	579	604	629

Naarmate inkomens gelijkmatiger verdeeld zijn tussen partners, daalt in veel gevallen de maximale hypotheek.

In onderstaande tabel staan de financieringslastpercentages met vuistregel van een-derde in plaats van de helft.

Tabel C3: Financieringslastpercentages (r=4,75%) met vuistregel een-derde,

Inkomen (x 1000)	0	5	10	15	20	25	30	35	40	45	50
20	12,5%	*18,5%*	*21,5%*	*23,5%*	*24,5%*						
25	20,5%	*24,5%*	*26,0%*	*26,0%*	26,0%	26,5%					
30	25,0%	26,0%	26,5%	26,5%	26,5%	26,5%	26,5%				
35	26,5%	26,5%	26,5%	26,5%	26,5%	26,5%	26,5%	**26,5%**			
40	26,5%	26,5%	26,5%	26,5%	26,5%	26,5%	**26,5%**	26,5%	26,5%		
45	26,5%	26,5%	26,5%	26,5%	26,5%	**26,5%**	26,5%	26,5%	27,0%	27,5%	
50	26,5%	26,5%	26,5%	26,5%	**26,5%**	27,0%	27,5%	28,0%	28,0%	28,5%	29,0%
55	26,5%	26,5%	27,0%	**27,5%**	28,0%	28,0%	28,5%	29,0%	29,5%	29.5%	30,0%
60	27,5%	28,0%	**28,0%**	28,5%	29,0%	29,5%	29,5%	30,0%	30,5%	30,5%	30,5%
65	28,5%	**29,0%**	29,5%	29,5%	30,0%	30,5%	30,5%	30,5%	30,5%	30,5%	30,5%
70	**29,5%**	30,0%	30,5%	30,5%	30,5%	30,5%	30,5%	30,5%	31,0%	31,0%	31,0%
75	30,5%	30,5%	30,5%	30,5%	30,5%	31,0%	31,0%	31,0%	31,0%	31,0%	31,0%

Schuin gedrukt is inclusief 3 procentpunt extra

De resulterende maximale hypotheken staan in tabel C4.

Tabel C4: Maximale hypotheek (x 1.000) met vuistregel een-derde, en 3 procentpunt extra voor toetsinkomen onder de 30.000 euro (r = 4,75%)

Inkomen (x 1000)	0	5	10	15	20	25	30	35	40	45	50
20	40	74	103	129	157						
25	82	117	145	166	187	212					
30	120	145	169	191	212	233	254				
35	148	169	191	212	233	254	275	**296**			
40	169	191	212	233	254	275	**296**	318	339		
45	191	212	233	254	275	**296**	318	339	367	395	
50	212	233	254	275	**296**	323	351	380	403	433	463
55	233	254	280	**308**	335	358	387	417	448	471	503
60	264	291	**313**	341	371	401	424	455	487	512	536
65	296	**324**	353	377	407	439	463	487	512	536	560
70	**330**	359	390	414	439	463	487	512	545	570	594
75	365	390	414	439	463	495	520	545	570	594	619

In onderstaande tabellen staan de financieringslastpercentages met het totaal inkomen als basis.

Tabel C5: Financieringslastpercentages (r=4,75%) met totaal inkomen

Inkomen (x 1000)	0	5	10	15	20	25	30	35	40	45	50
20	12,5%	20,5%	25,0%	26,5%	26,5%						
25	20,5%	25,0%	26,5%	26,5%	26,5%	26,5%					
30	25,0%	26,5%	26,5%	26,5%	26,5%	26,5%	27,5%				
35	26,5%	26,5%	26,5%	26,5%	26,5%	27,5%	28,5%	**29,5%**			
40	26,5%	26,5%	26,5%	26,5%	27,5%	28,5%	**29,5%**	30,5%	30,5%		
45	26,5%	26,5%	26,5%	27,5%	28,5%	**29,5%**	30,5%	30,5%	31,0%	31,0%	
50	26,5%	26,5%	27,5%	28,5%	**29,5%**	30,5%	30,5%	31,0%	31,0%	31,5%	31,5%
55	26,5%	27,5%	28,5%	**29,5%**	30,5%	30,5%	31,0%	31,0%	31,5%	31.5%	31,5%
60	27,5%	28,5%	**29,5%**	30,5%	30,5%	31,0%	31,0%	31,5%	31,5%	31,5%	31,5%
65	28,5%	**29,5%**	30,5%	30,5%	31,0%	31,0%	31,5%	31,5%	31,5%	31,5%	31,5%
70	**29,5%**	30,5%	30,5%	31,0%	31,0%	31,5%	31,5%	31,5%	31,5%	31,5%	31,5%
75	30,5%	30,5%	31,0%	31,0%	31,5%	31,5%	31,5%	31,5%	31,5%	31,5%	31,5%

De resulterende maximale hypotheken staan in tabel C6.

Tabel C6: Maximale hypotheek (x 1.000) met totaal inkomen (r = 4,75%)

Inkomen (x 1000)	0	5	10	15	20	25	30	35	40	45	50
20	40	82	120	148	169						
25	82	120	148	169	191	212					
30	120	148	169	191	212	233	264				
35	148	169	191	212	233	264	296	**330**			
40	169	191	212	233	264	296	**330**	365	390		
45	191	212	233	264	296	**330**	365	390	421	446	
50	212	233	264	296	**330**	365	390	421	446	478	503
55	233	264	296	**330**	365	390	421	446	478	503	528
60	264	296	**330**	365	390	421	446	478	503	528	554
65	296	**330**	365	390	421	446	478	503	528	554	579
70	**330**	365	390	421	446	478	503	528	554	579	610
75	365	390	421	446	478	503	528	554	579	610	635

Bijlage D: Buffers per maand bij rente is 2,75%

Tabel D1: Buffers in euro's per maand voor kwetsbare groepen, alleenverdieners (r=2,75%)

	Inkomen	t.o.v. basis	t.o.v. voorbeeld	t.o.v. norm
paar zonder kinderen	20000	52	52	52
paar zonder kinderen	25000	57	57	57
paar zonder kinderen	30000	46	46	46
paar zonder kinderen	31000	68	12	40
paar zonder kinderen	32000	83	-5	39
paar zonder kinderen	35000	160	-31	65
paar zonder kinderen	40000	363	-33	165
paar 2 kinderen	20000	4	-117	-56
paar 2 kinderen	25000	-8	-129	-68
paar 2 kinderen	30000	-40	-169	-104
paar 2 kinderen	31000	-43	-174	-108
paar 2 kinderen	32000	-46	-179	-113
paar 2 kinderen	35000	-18	-158	-88
paar 2 kinderen	40000	49	-195	-73
paar 3 kinderen	20000	-165	-165	-165
paar 3 kinderen	25000	-177	-91	-134
paar 3 kinderen	30000	-210	-262	-236
paar 3 kinderen	31000	-212	-291	-252
paar 3 kinderen	32000	-215	-322	-269
paar 3 kinderen	35000	-188	-363	-275
paar 3 kinderen	40000	-120	-366	-243
paar 3 kinderen	50000	46	-403	-179

Tabel D2: Buffers in euro's per maand voor kwetsbare groepen, alleenverdieners (r=2,75%) met kabinetsplannen 2016

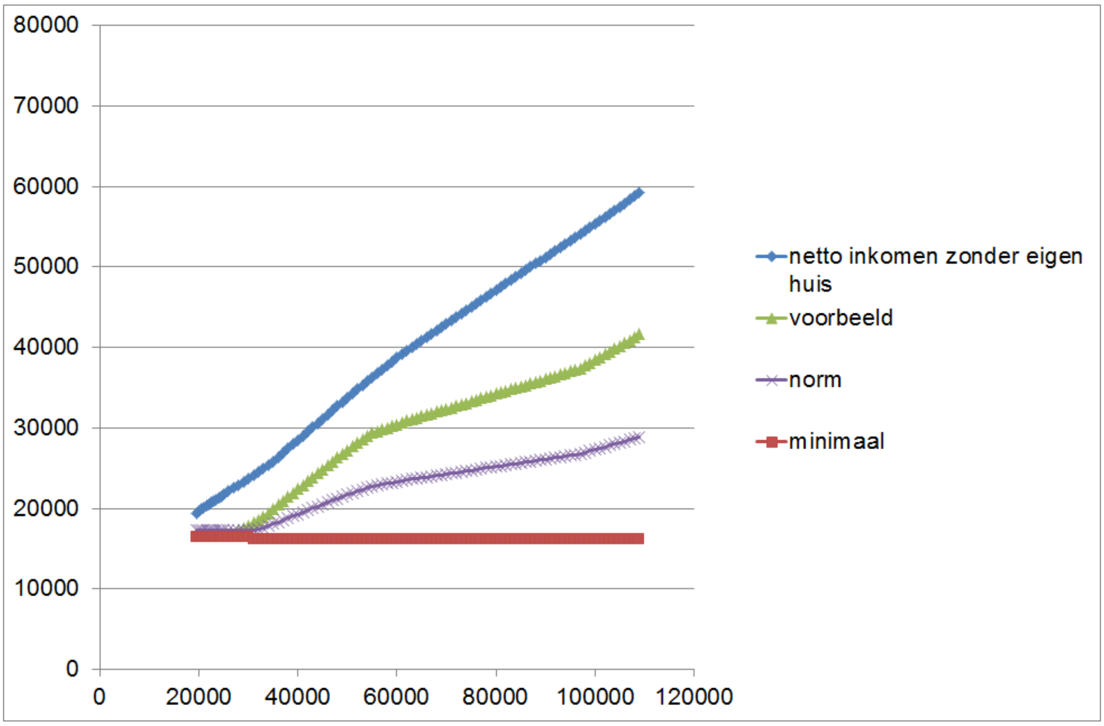
	Inkomen	t.o.v. basis
paar zonder kinderen	20000	93
paar zonder kinderen	25000	105
paar zonder kinderen	30000	92
paar zonder kinderen	31000	96
paar zonder kinderen	32000	93
paar zonder kinderen	35000	134
paar zonder kinderen	40000	193
paar 2 kinderen	20000	46
paar 2 kinderen	25000	43
paar 2 kinderen	30000	8
paar 2 kinderen	31000	4
paar 2 kinderen	32000	1
paar 2 kinderen	35000	27
paar 2 kinderen	40000	62
paar 3 kinderen	20000	-118
paar 3 kinderen	25000	-121
paar 3 kinderen	30000	-155
paar 3 kinderen	31000	-159
paar 3 kinderen	32000	-163
paar 3 kinderen	35000	-136
paar 3 kinderen	40000	-101
paar 3 kinderen	50000	29
paar 3 kinderen	75000	224

Bijlage E: Minimale en voorbeeldbedragen

De financieringslastnormen zijn normen voor veilig en verantwoord lenen. Bij een maximale lening volgens deze normen is er nog voldoende inkomen over voor het doen van overige uitgaven van levensonderhoud. Voor het vaststellen van de omvang van de overige uitgaven maakt het Nibud een onderscheid in minimale bedragen en voorbeeldbedragen. De minimale bedragen zijn de uitgaven die minimaal beschikbaar dienen te blijven. Deze minimale bedragen zijn afhankelijk van de huishoudsamenstelling, maar onafhankelijk van het inkomen. De voorbeeldbedragen zijn de uitgaven die een vergelijkbaar huishouden met een vergelijkbaar inkomen gemiddeld heeft aan de verschillende uitgavenposten. Deze bedragen zijn dus zowel afhankelijk van de huishoudsamenstelling als van het inkomen.

De bedragen van de overige uitgaven voor levensonderhoud (o.a. voor dagelijkse boodschappen, energie, kleding en schoenen, verzekeringen, e.d.) verkrijgt het Nibud uit verschillende bronnen. Een belangrijke informatiebron is het Budgetonderzoek van het CBS. Ook verkrijgt het Nibud referentiecijfers van instanties als het Voedingscentrum en Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Uitgangspunt voor de berekeningen is een tweepersoonshuishouden zonder kinderen in een alleenverdienerssituatie. Zowel de kosten van kinderen als tegemoetkomingen voor kinderen blijven buiten beschouwing. Met extreme situaties houdt het Nibud geen rekening.

Om relatief grote wijzigingen in de financieringslastpercentages te voorkomen, wordt er gerekend met gemiddelden van de minimale bedragen en voorbeeldbedragen op basis van een periode van vier jaar.



Figuur E1: Minimale en voorbeeldbedragen, 2016

Hieronder wordt nader ingegaan op de samenstelling van de minimale bedragen en de voorbeeldbedragen.

E1 Minimale bedragen

De minimale bedragen zijn onder te verdelen in een basispakket, dat goederen en diensten bevat die voor elk huishouden noodzakelijk zijn en een bufferbedrag dat dient om enige persoonlijk onvermijdbare uitgaven te kunnen opvangen.

Het basispakket is als volgt samengesteld.

- *Energie en water*: dit is 90% van de kosten van gemiddeld gebruik naar huishoudtype in een flatwoning.
- *Lokale lasten*: gemeentelijke en waterschapsheffingen.
- *Telefoon, televisie en internet*: De kosten van het bellen bestaat uit de kosten van een maandelijks abonnement voor een mobiele telefoon en voor elk huishouden een TV- en internetaansluiting via de kabel.
- *Zorgverzekering*: basisverzekering met een gemiddelde aanvullende verzekering en een goedkope tandartsverzekering.
- *Overige verzekeringen*:
    - *Aansprakelijkheidsverzekering*: De premie is afhankelijk van de grootte van het huishouden. De premie voor de verzekering is zonder eigen risico.
    - *Inboedelverzekering*: De waarde van de inboedel is vastgesteld op basis van de inboedelmeter. Er is rekening gehouden met regionale verschillen en het glas is mee verzekerd. De premie voor de verzekering is zonder eigen risico.
    - *Uitvaartverzekering*: voor huishoudens onder de 65 jaar is een uitvaartverzekering opgenomen. In de gemiddelde premie is rekening gehouden met geslacht.
- *School- en studiekosten*: Alleen studiekosten voor kinderen worden gespecificeerd. Dit is bij dit huishoudtype niet aan de orde,
- *Kinderopvang.* Dit is bij dit huishoudtype niet aan de orde.
- *Contributies en abonnementen*: Alleen de kosten van een bankrekening zijn meegenomen.
- *Vervoer*: Voor ieder lid van het huishouden de kosten van een fiets en bedrag voor openbaar vervoer ter hoogte van het voormalige tarief van één strippenkaart.
- *Kleding*: Het bedrag aan kleding wordt gebaseerd op de gemiddelde aankopen van diverse kledingstukken vermenigvuldigd met de eerste-kwartielprijzen van het Centraal Bureau voor de Statistiek.
- *Inventaris en onderhoud*: Deze bedragen zijn gebaseerd op het Nibud-basispakket voor inventaris en onderhoud. Dit betreft o.a. de stoffering, keukeninventaris en huishoudelijk apparatuur.
- *Niet-vergoede ziektekosten*: In het basispakket zitten kosten die elk huishouden heeft. Dit betreft de huisapotheek: pleisters, aspirines e.d. Daarnaast wordt er vanuit gegaan dat het volledige bedrag voor het verplichte eigen risico opzij wordt gezet.

- *Vrijetijdsduitgaven*: Hiervoor is geen bedrag opgenomen.
- *Voeding*: De voedingspakketten zijn samengesteld door het Voedingscentrum en gaan uit van een gemiddeld dagelijks gezond voedingspatroon.
- *Reiniging*: Een bedrag per huishouden en een bedrag per persoon op basis van Nibud-onderzoek.
- *Persoonlijke verzorging*: Bedrag per persoon op basis van Nibud-onderzoek.
- *Diversen:* Hieronder vallen bijvoorbeeld, identiteitskaart, cadeaus, speelgoed. Het gaat om een bedrag per huishouden en een bedrag per persoon voor diverse uitgaven.

Het bufferbedrag voor de persoonlijk onvermijdbare uitgaven is ingevuld als een bedrag waardoor huishoudens met twee kinderen (1 onder de 12, 1 boven de 12) het voor hen geldende basispakket kan betalen. Dit bedrag is voor 2016 42 euro per maand.

E2 Voorbeeldbedragen

Naast de minimale uitgaven stelt het Nibud ook voorbeeldbedragen vast voor de uitgaven van verschillende huishoudtypen. In tegenstelling tot de minimale bedragen, zijn de voorbeeldbedragen wel afhankelijk van het inkomen. De inkomensafhankelijkheid wordt voornamelijk afgeleid uit de Budgetonderzoeken van het CBS.

Omdat de inkomensafhankelijkheid per uitgavenpost kan verschillen, en ook per inkomensrange, is er geen lineair verband tussen het inkomen en het totaal van de voorbeeldbedragen. Op verschillende inkomensintervallen kan het verband met de uitgaven een verschillende hellingshoek hebben.

Er is dus geen pakket voor hogere inkomens, maar er wordt per uitgavengroep gekeken hoe het bedrag zich ontwikkelt bij een hoger inkomen. Bij hogere inkomens is er een ruime mate van keuzevrijheid en is het “voorschrijven” van pakketten op detailniveau weinig zinvol.